

УТВЕРЖДЕНА  
попечительским советом  
Федерального фонда содействия  
развитию жилищного строительства  
24 декабря 2014 г.  
протокол № 120

**Программа деятельности  
Федерального фонда содействия  
развитию жилищного строительства  
на 2015 год**

## Содержание

1	Рыночные факторы, определяющие условия реализации Программы деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в плановом периоде	6
2	Стратегические цели деятельности Фонда в плановом периоде и направления, определяющие их достижение	9
3	Производственная программа Фонда 2015 года	16
3.1	Направленный поиск земельных участков и подготовка предложений об их использовании	16
3.2	Сбор сведений о земельных участках, подготовка предложений об использовании земельных участков с учетом перспектив их последующего предоставления	17
3.3	Оформление земельных участков	18
3.4	Охрана и содержание земельных участков, расположенных на них объектов недвижимого имущества	19
3.4.1	Охрана земельных участков, расположенных на них объектов недвижимого и иного имущества	19
3.4.2	Содержание земельных участков, расположенных на них объектов недвижимого и иного имущества	19
3.5	Подготовка земельных участков к предоставлению	20
3.5.1	Определение наиболее эффективного использования земельных участков	20
3.5.2	Анализ и формирование заключений о градостроительной подготовке земельных участков	21
3.5.3	Проведение мероприятий по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой	22
3.5.4	Оценка земельных участков для целей проведения сделок и принятия управленческих решений	24
3.5.5	Продвижение земельных участков	25
3.6	Предоставление земельных участков для целей жилищного и иного строительства	27

3.6.1	Предоставление Фондом земельных участков на аукционах	27
3.6.2	Предоставление Фондом земельных участков на аукционах с обязательством застройщиков по продаже по фиксированной цене жилых помещений, которые соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса	28
3.6.3	Передача земельных участков в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам с государственной поддержкой	29
3.6.4	Безвозмездная передача земельных участков в собственность субъектов Российской Федерации и муниципальных образований	30
4	Мониторинг освоения земельных участков	31
4.1	Мониторинг освоения земельных участков, предоставленных Фондом на аукционах, контроль выполнения условий договоров аренды победителями аукционов, проводимых Фондом	31
4.2	Мониторинг предоставления и освоения земельных участков, осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации	32
5	Реализация Фондом социально ориентированных проектов	34
5.1	Оказание содействия жилищно-строительным кооперативам с государственной поддержкой	34
5.2	Содействие в предоставлении находящихся в федеральной собственности земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей	36
5.3	Оказание содействия развитию наемного жилья, прежде всего наемных домов социального использования, а также объектов, предназначенных для социального обслуживания граждан пожилого возраста в стационарной форме, в целях удовлетворения потребности граждан в жилье и социальных услугах	37

6	Содействие развитию промышленности строительных материалов и строительных технологий	39
7	Содействие созданию кластеров	41
8	Содействие развитию архитектурно-строительного проектирования для жилищного строительства	43
8.1	Проектирование объектов жилищного строительства, формирование библиотеки Фонда	43
8.2	Безвозмездное предоставление застройщикам проектной и рабочей документации из библиотеки Фонда	44
9	Взаимодействие с финансовыми институтами развития, финансовыми организациями	44
10	Предоставление обязательств по приобретению жилых помещений экономического класса	46
11	Стимулирование спроса на жилье различных категорий граждан	47
12	Развитие единой информационно-аналитической системы Фонда	48
13	Развитие общественных связей, выставочные мероприятия	50
14	Обеспечение безопасности деятельности Фонда	52
15	Программа инвестиционной деятельности Фонда на плановый период	53
15.1	Мониторинг реализации и исполнение обязательств Фонда по обеспечению земельных участков, предоставленных Фондом, инженерной инфраструктурой	53
15.1.1	Реализация инвестиционных проектов Фонда	55
15.1.2	Планирование обязательств Фонда по обеспечению земельных участков, предоставляемых Фондом, инженерной инфраструктурой	60
15.2	Инвестиции в ЕИАС Фонда	62

15.3	Инвестиции в разработку градостроительной и проектной документации	62
16	Ресурсное и организационное обеспечение мероприятий Программы	62
16.1	Финансовое обеспечение мероприятий Программы	62
16.2	Развитие и обеспечение функционирования действующей ИТ-инфраструктуры Фонда	64
16.3	Развитие основных направлений деятельности в области управления персоналом	64
17	Управление рисками при реализации Программы	65
18	Целевые индикаторы деятельности Фонда на плановый период	66
19	Приложения	69
19.1	Выставочные мероприятия	69
19.2	Инвестиционная деятельность Фонда в части обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой	70
19.3	Методика расчета целевых индикаторов деятельности Фонда на 2015 год	73

## 1. Рыночные факторы, определяющие условия реализации Программы деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в плановом периоде

На динамику развития рынка жилья в 2014 году существенное влияние оказывали макроэкономические факторы, которые характеризовались следующими показателями<sup>1</sup>:

– замедлением роста ВВП, который за период январь – июль 2014 г. составил 100,7%, что на 0,3% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2013 года;

– замедлением роста реально располагаемых денежных доходов населения, который за период январь – июль 2014 г. составил 100,2%, что на 3,1% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2013 года;

– увеличением роста потребительских цен, который за период январь – июль 2014 г. составил 105,3%, что на 0,9% больше по сравнению с аналогичным периодом 2013 года;

– продолжающимся снижением роста инвестиций в основной капитал, который за период январь – июль 2014 г. составил 97,4%, что на 2,4% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2013 года;

– ослаблением российского рубля, выражающимся, в частности, в опережающем росте потребительских цен по сравнению с ростом его обменного курса к доллару США (в среднем за период), который составил 111,8%.

По оценкам аналитиков рынка недвижимости, за первое полугодие 2014 г. объем инвестиций в недвижимость Российской Федерации снизился на 59% по сравнению с показателями аналогичного периода 2013 года<sup>2</sup>. Падение инвестиций было обусловлено прежде всего замедлением экономического роста и ослаблением рубля.

I квартал 2014 г. характеризовался всплеском инвестиционного спроса на жилье в ожидании сокращения ликвидности. В то же время большая доля заемщиков, планировавших приобретение жилья для собственных нужд в ближайшей перспективе, опасаясь роста ставок, принимали решение о приобретении жилья с помощью ипотеки<sup>3</sup>.

Отсутствие роста цен на жилье в период всплеска спроса в январе – марте 2014 г. может свидетельствовать о том, что, несмотря на большой интерес к недвижимости, финансовые ресурсы покупателей ограничены.

У аналитиков рынка недвижимости вызывают опасения указанные скачкообразные изменения на рынке. По их оценкам, в ближайшее время рынок

---

<sup>1</sup>К соответствующему периоду предыдущего года. Источник: «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе – июле 2014 г.». Минэкономразвития России, август 2014 г., стр. 3.

<sup>2</sup>Источник: «РБК-Недвижимость», <http://realty.rbc.ru/articles/29/07/2014/562949992007356.shtml>.

<sup>3</sup>Источник: ОАО «АИЖК», «Рынок жилья и ипотечного кредитования, II квартал 2014 г.», стр. 3.

жилья ожидает падение спроса<sup>4</sup>. Соответственно, увеличение стоимости жилья аналитиками не ожидается<sup>5</sup>.

Об этом свидетельствуют уменьшение объема продаж и падение цен на вторичное жилье в отдельных регионах. С учетом инфляции цены могут номинально остаться на прежнем уровне, но фактически они уменьшатся на 6-10%, а в некоторых регионах на 20%. Аналитики ожидают, что до конца 2014 года такое положение не изменится. Существенных ценовых поправок можно ожидать не ранее весны 2015 года при условии отсутствия критических изменений в экономике<sup>6</sup>.

В 2014 году около 60% домохозяйств испытывали потребность в улучшении жилищных условий<sup>7</sup>, при этом около 8% таких домохозяйств предъявляли платежеспособный спрос<sup>8</sup>.

По оценкам Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд), платежеспособный спрос на жилье, возводимое индустриальным способом, в трехлетней перспективе может составить 163,4 млн кв. м. При этом спрос на жилье экономического класса прогнозируется на уровне 131,2 млн кв. м, в том числе:

- в 2015 году – 50,2 млн кв. м;
- в 2016 году – 42,6 млн кв. м;
- в 2017 году – 38,4 млн кв. м.

Прогноз структуры платежеспособного спроса на жилье на 2015 год, учитывающий возможное переключение спроса населения с малоэтажного жилья, возводимого самостоятельно, на малоэтажное жилье, возводимое индустриальным способом, характеризуется следующими показателями<sup>9</sup>:

- жилье экономического класса в многоэтажных домах – 64%, что соответствует 32,1 млн кв. м;
- малоэтажное жилье экономического класса, возводимое индустриальным способом, – 36%, что соответствует 18,1 млн кв. м.

Согласно прогнозу ОАО «АИЖК», в 2014 году будет выдано порядка 857 тыс. – 1 029 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,5-1,8 трлн рублей, что свидетельствует о росте ипотечного рынка до 33%<sup>10</sup>.

В январе – августе 2014 г. было выдано 619 026 ипотечных кредитов на общую сумму 1 070,3 млрд рублей, что превышает уровень января – августа 2013 г. на 27,5% в количественном и на 36% в денежном выражении.

<sup>4</sup>Источник: «РБК-Недвижимость», <http://realty.rbc.ru/articles/29/07/2014/562949992007356.shtml>.

<sup>5</sup>Источник: 1) [http://kvrealty.ru/news/prognoz\\_rynka\\_nedvizhimosti\\_na\\_2014\\_2015\\_gody/](http://kvrealty.ru/news/prognoz_rynka_nedvizhimosti_na_2014_2015_gody/).

<sup>6</sup>Источник: <http://www.camcomp.com/rossiyskiy-ryinok-zhiloy-nedvizhimosti-prognoz-na-2015-god.html>.

<sup>7</sup>Источники: маркетинговые исследования спроса домохозяйств на жилье в целевых субъектах Российской Федерации, выполненные в 2013 году для нужд Фонда ЗАО «Национальное агентство финансовых исследований» в 15 субъектах Российской Федерации; оценки и расчеты Фонда.

<sup>8</sup>Источник: там же.

<sup>9</sup>Источник: там же.

<sup>10</sup>Источник: ежемесячный обзор «Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК». Выпуск № 9, 2014 г., ОАО «АИЖК», [http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/review/report\\_09\\_2014.pdf](http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/review/report_09_2014.pdf).

Средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях по итогам восьми месяцев 2014 года составила 12,2%, что на 0,3 процентных пункта ниже уровня августа 2013 года. До конца 2014 года ОАО «АИЖК» прогнозирует уровень ставок в диапазоне 12,3-12,6%<sup>11</sup>.

Конкурентная среда на рынке земельных участков складывается исходя из предложений о продаже, передаче в аренду земельных участков, поступающих от субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, банков – залогодержателей земельных участков, крупных частных землевладельцев, а также предложений Фонда.

Общая площадь земельных участков, предоставленных на аукционах для целей жилищного строительства органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и Фондом, в 2013 году составила около 7 777 га, что на 12% меньше, чем в 2012 году<sup>12</sup>. При этом:

– 4 245 га было предоставлено по итогам аукционов органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, что на 30% меньше, чем в 2012 году;

– 3 531 га<sup>13</sup> было предоставлено по итогам аукционов Фонда, что на 30% больше, чем в 2012 году.

Таким образом, доля земельных участков, предоставленных Фондом по итогам аукционов в 2013 году для целей жилищного строительства, составила 45% от общей площади земельных участков, предоставленных в целях жилищного строительства на аукционах в Российской Федерации, увеличившись на 14,4% по сравнению с 2012 годом<sup>14</sup>.

В 2015 году ожидается умеренное увеличение спроса на земельные участки для целей жилищного строительства – не более чем на 6-8%, что обуславливается наличием у застройщиков ранее приобретенных земельных участков. В то же время Фонд прогнозирует повышение спроса на земельные участки, обеспеченные объектами инженерной инфраструктуры<sup>15</sup>.

В 2015 году Фонд планирует продолжить осуществление направленного поиска земельных участков, расположенных в субъектах Российской Федерации,

---

<sup>11</sup>Источник: ежемесячный обзор «Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК». Выпуск № 9, 2014 г., [http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/review/report\\_09\\_2014.pdf](http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/review/report_09_2014.pdf).

<sup>12</sup>Источники: представленные Росреестром данные о количестве и общей площади земельных участков, предоставленных в 2011-2012 годах для жилищного строительства, а также для комплексного освоения в целях жилищного строительства, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в порядке, установленном статьями 30.1 и 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации, органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления; данные по проведенным аукционам Фонда [http://www.fondrgs.ru/auctions/ground/?SHOWALL\\_2=1](http://www.fondrgs.ru/auctions/ground/?SHOWALL_2=1); расчеты Фонда.

<sup>13</sup>С учетом земельных участков, предоставленных жилищно-строительным кооперативам.

<sup>14</sup>Данные по проведенным аукционам Фонда [http://www.fondrgs.ru/auctions/ground/?SHOWALL\\_2=1](http://www.fondrgs.ru/auctions/ground/?SHOWALL_2=1); расчет Фонда.

<sup>15</sup>Источники: маркетинговые исследования по определению показателей спроса на рынках земельных участков в целевых субъектах Российской Федерации, выполненные в 2014 году для нужд Фонда; оценки Фонда.



характеризующихся наличием платежеспособного спроса, а также в иных субъектах Российской Федерации с учетом особенностей их социально-экономического развития, в том числе в целях увеличения числа субъектов Российской Федерации, в которых при содействии Фонда реализуются проекты строительства доступного жилья экономического класса.

## **2. Стратегические цели деятельности Фонда в плановом периоде и направления, определяющие их достижение**

В период с 2008 по 2012 год стратегическим приоритетом деятельности Фонда являлось создание условий для строительства жилья экономического класса, в первую очередь малоэтажного.

В указанный период Фонд вовлек в оборот более 19 478 га ранее не использовавшихся земель, предоставил 5 130 га под комплексное освоение территорий, что позволило создать основу для обеспечения строительства и ввода в эксплуатацию жилья в 2013 году и последующие годы.

С утверждением попечительским советом Фонда в мае 2012 г. Среднесрочной программы деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (стратегии) на 2012-2015 годы (далее – Среднесрочная программа) стратегическим приоритетом деятельности Фонда стало создание условий, позволяющих застройщикам при содействии Фонда обеспечивать ввод жилья экономического класса, в первую очередь малоэтажного, в том числе для обеспечения жильем отдельных категорий граждан.

Приоритетным направлением деятельности Фонда в 2015 году будет участие в реализации программы «Жилье для российской семьи» в составе государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»<sup>16</sup>, в рамках которого Фонд планирует:

– проводить аукционы по предоставлению земельных участков с обязательством застройщиков по продаже по фиксированной цене жилых помещений, которые соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса (см. подпункт 3.6.2);

– безвозмездно передавать застройщикам типовую проектную документацию из библиотеки документов в области жилищного строительства Фонда (далее – библиотека Фонда)<sup>17</sup> (см. пункт 8.2);

– осуществлять предоставление застройщикам обязательств по приобретению жилых помещений экономического класса в соответствии с

---

<sup>16</sup>Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

<sup>17</sup>Библиотека Фонда состоит из разделов «Проектная и рабочая документация Фонда», «Документация Фонда по планировке территории», «Материалы публичных конкурсов Фонда».

Порядком принятия решений об осуществлении Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства инвестиционной деятельности по приобретению жилых помещений (см. раздел 10).

Участие Фонда в реализации программы «Жилье для российской семьи» в составе государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» осуществляется посредством содействия реализации проектов жилищного строительства на земельных участках из числа следующих пяти групп:

– земельные участки, предоставленные Фондом на аукционах до IV квартала 2014 г. и отобранные в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с критериями и требованиями отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства, определенными постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 404);

– земельные участки, предоставленные Фондом на аукционах до IV квартала 2014 г. и в отношении которых органами государственной власти субъектов Российской Федерации проводится отбор в соответствии с критериями и требованиями отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства, определенными постановлением Правительства Российской Федерации № 404;

– земельные участки, предоставленные на аукционах в IV квартале 2014 г. и на которых застройщиками могут быть реализованы проекты жилищного строительства, соответствующие критериям и требованиям отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства, установленным постановлением Правительства Российской Федерации № 404;

– земельные участки, которые планируются к предоставлению Фондом в 2015 году для реализации застройщиками проектов жилищного строительства, соответствующих критериям и требованиям отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства, установленным постановлением Правительства Российской Федерации № 404;

– земельные участки, которые планируются к вовлечению в оборот Фондом в 2015 году в целях дальнейшего предоставления на аукционах для реализации застройщиками проектов жилищного строительства, соответствующих критериям и требованиям отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства, установленным постановлением Правительства Российской Федерации № 404.

В целях реализации задач, поставленных 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», в период 2012-2014 годов в Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон № 161-ФЗ) были внесены изменения в части:

– предоставления Фонду права организации и проведения аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками, договоров аренды земельных участков для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья<sup>18</sup>;

– наделения Фонда функциями по безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность земельных участков Фонда, занятых общежитиями, находящимися в государственной или муниципальной собственности и необходимыми для обеспечения образовательного процесса в государственных или муниципальных образовательных учреждениях высшего и среднего профессионального образования, либо предназначенных для размещения таких общежитий, а также по передаче земельных участков Фонда, предназначенных для строительства общежитий, необходимых для обеспечения образовательного процесса в федеральных государственных образовательных учреждениях высшего и среднего профессионального образования, в безвозмездное срочное пользование на срок строительства таких общежитий<sup>19</sup>;

– расширения перечня категорий лиц, имеющих право на вступление в члены жилищно-строительных кооперативов, в том числе из числа граждан, имеющих трех и более детей, независимо от места их работы, а также работников организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций<sup>20</sup>;

– предоставления Фонду права организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства<sup>21</sup>;

– наделения Фонда функциями по распоряжению по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, земельными участками,

---

<sup>18</sup>Федеральный закон от 10.07.2012 № 118-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>19</sup>Федеральный закон от 30.12.2012 № 290-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>20</sup>Федеральный закон от 30.12.2012 № 290-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>21</sup>Федеральный закон от 23.07.2013 № 239-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

государственная собственность на которые не разграничена и в отношении которых межведомственным коллегиальным органом принято решение о целесообразности осуществления указанным федеральным органом исполнительной власти полномочий по распоряжению такими земельными участками в целях, способами и в порядке, которые предусмотрены Законом № 161-ФЗ<sup>22</sup>.

В 2014 году в статью 16<sup>7</sup> Закона № 161-ФЗ включены положения, наделяющие Фонд правом предъявлять квалификационные требования к участникам аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, включая требования, предусмотренные концепцией создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого создается промышленный парк, технопарк или бизнес-инкубатор<sup>23</sup>.

Кроме того, в 2014 году в Закон № 161-ФЗ и иные законодательные акты Российской Федерации в части деятельности Фонда были внесены изменения<sup>24</sup>, направленные на реализацию:

– программы «Жилье для российской семьи» на земельных участках, предоставляемых Фондом;

– пункта 2 раздела I протокола совещания у Первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации И.И.Шувалова от 15.10.2014 № ИШ-П9-98пр о подготовке предложений по внесению изменений в законодательство Российской Федерации в части распоряжения Фондом земельными участками.

Указанные изменения наделяют Фонд функцией агента Российской Федерации, в рамках реализации которой Фонд вправе от своего имени совершать юридические и иные действия, в том числе сделки, с находящимися в федеральной собственности земельными участками (далее – земельные участки Фонда) и иными находящимися в федеральной собственности объектами недвижимого имущества, другим имуществом, в отношении которых Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (далее – Правительственная комиссия) принято решение о целесообразности совершения Фондом таких юридических и

---

<sup>22</sup>Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>23</sup>Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>24</sup>Федеральный закон от 24.11.2014 № 356-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 24.11.2014 № 375-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием межбюджетных отношений».

иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в целях, предусмотренных Законом № 161-ФЗ.

Учитывая указанные изменения, внесенные в Закон № 161-ФЗ, в 2015 году деятельность Фонда будет обусловлена усилением социальной составляющей:

- вовлечение в оборот находящихся в федеральной собственности земельных участков для последующей передачи субъектам Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации в целях бесплатного предоставления земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей (см. пункт 5.2);

- предоставление земельных участков на аукционах с обязательством застройщика по продаже жилых помещений экономического класса по фиксированной цене, а также предоставление земельных участков на аукционах с обязательствами застройщика по строительству минимально требуемого объема жилья экономического класса и продаже его по фиксированной цене (см. подпункт 3.6.2);

- оказание содействия жилищно-строительным кооперативам с государственной поддержкой (см. пункт 5.1).

Фонд, выступая агентом Российской Федерации и от своего имени совершая юридические и иные действия, будет осуществлять достижение указанных целей путем реализации следующих направлений деятельности:

- вовлечение в оборот земельных участков, находящихся в федеральной собственности, земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на основе проведения направленного поиска (см. пункты 3.1-3.3);

- продвижение земельных участков Фонда и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (см. подпункт 3.5.5);

- предоставление земельных участков Фонда и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, 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 территорий (см. подпункт 3.6.1);

- мониторинг освоения земельных участков, предоставленных Фондом на аукционах, в том числе контроль выполнения условий договоров аренды победителями аукционов, проводимых Фондом, а в случае невыполнения условий указанных договоров – проведение претензионно-исковой работы (см. пункт 4.1);

- оказание содействия победителям аукционов, проводимых Фондом, в доступе к финансовым ресурсам (см. раздел 9);

– содействие в подключении объектов капитального строительства, возводимых на земельных участках, предоставляемых Фондом<sup>25</sup>, к инженерной инфраструктуре (см. подпункт 3.5.3);

– содействие развитию промышленности строительных материалов и технологий, а также созданию кластеров (см. разделы 6-7);

– безвозмездное предоставление застройщикам проектной и рабочей документации из библиотеки Фонда (см. пункт 8.2).

Фонд продолжит осуществлять инвестиционную деятельность, в том числе по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой (см. раздел 15).

В настоящее время за счет земельных участков, ранее предоставленных Фондом для целей жилищного строительства, создан потенциал для формирования условий, обеспечивающих устойчивый рост объемов жилья, вводимого в эксплуатацию в среднесрочной перспективе.

По состоянию на 1 ноября 2014 г. на земельных участках, находящихся в собственности Фонда, застройщики реализуют 205 проектов комплексного освоения территорий, в том числе 84 проекта (45%) малоэтажного жилищного строительства, в рамках которых:

– выполняются строительно-монтажные работы по 922 жилым домам общей площадью более 5,2 млн кв. м, в том числе по 734 малоэтажным жилым домам общей площадью более 2,2 млн кв. м;

– утверждена проектная документация и получены разрешения на строительство 620 малоэтажных жилых домов общей площадью более 1,1 млн кв. м, строительство которых будет начато в 2015-2016 годах.

Данные объемы текущего и планируемого строительства позволяют прогнозировать в 2014 году ввод в эксплуатацию более 1 млн кв. м жилья.

Объем жилья, введенного в эксплуатацию на земельных участках, находящихся в собственности Фонда, рассчитанный нарастающим итогом<sup>26</sup>, на текущий момент составляет более 3 млн кв. м в 14 субъектах Российской Федерации.

В рамках реализации 205 проектов комплексного освоения земельных участков общая площадь жилья, находящегося в стадии разработки документации по планировке территории, проектирования и строительства, по состоянию на 1 ноября 2014 г. составляет 25,944 млн кв. м, из них 10,975 млн кв. м – малоэтажное жилье, что позволит обеспечить доступным и качественным жильем более 430 тыс. семей. При этом доля жилья экономического класса в указанных проектах составляет 67%.

---

<sup>25</sup>Под земельными участками, предоставляемыми Фондом, понимаются земельные участки Фонда, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые Фондом в соответствии с Законом № 161-ФЗ в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федерального закона от 24.11.2014 № 356-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>26</sup>За период с 2010 г. по 1 ноября 2014 г.

В 2015 году общий объем жилья, находящегося в стадии разработки документации по планировке территории, проектирования и строительства на земельных участках, предоставленных Фондом<sup>27</sup>, составит не менее 34 млн кв. м, объем жилья<sup>28</sup>, введенного в эксплуатацию на земельных участках, предоставленных Фондом, – не менее 5,25 млн кв. м.

Увеличение количества проектов, находящихся в стадии реализации, планируется за счет расширения географии предоставляемых земельных участков. Так, в 2009 году освоение земельных участков, находящихся в собственности Фонда, осуществлялось в 5 субъектах Российской Федерации, в 2010 году – в 12 субъектах Российской Федерации, в 2011 году – в 22 субъектах Российской Федерации, в 2012 году – в 36 субъектах Российской Федерации, в 2013 году – в 41 субъекте Российской Федерации, в 2014 году – в 50 субъектах Российской Федерации.

В 2015 году реализация проектов комплексного освоения земельных участков, предоставляемых Фондом, будет осуществляться не менее чем в 53 субъектах Российской Федерации.

В 2015 году Фонд планирует вовлекать и предоставлять земельные участки, основываясь преимущественно на принципе совместной застройки территории жилищно-строительными кооперативами и победителями аукционов Фонда – коммерческими организациями при создании единой социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Комплексная реализация Фондом указанных направлений и принципов деятельности создаст условия для увеличения на земельных участках, предоставляемых Фондом, объема жилья, находящегося в стадии разработки планировочной документации, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию, и, как следствие, будет способствовать снижению цены на жилье экономического класса.

Одновременно в целях достижения синергетического эффекта от сочетания механизмов вовлечения в оборот земельных участков, обеспечения их инженерной инфраструктурой и предоставления специальных кредитных (включая ипотечные) продуктов Фонд в 2015 году примет участие в создании единого института развития рынка жилья и инфраструктуры жилищного строительства.

---

<sup>27</sup>В период 2008-2015 годов.

<sup>28</sup>Нарастающим итогом за период с 01.01.2010 по 31.12.2015.

### **3. Производственная программа Фонда 2015 года**

#### **3.1. Направленный поиск земельных участков и подготовка предложений об их использовании**

В 2015 году Фонд продолжит осуществлять вовлечение в оборот земельных участков путем проведения направленного поиска.

В целях формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, в том числе безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан, в 2015 году Фонд продолжит проводить дифференцированный направленный поиск земельных участков:

- для реализации задачи содействия увеличению объемов ввода жилья экономического класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, на земельных участках, предоставляемых Фондом;

- для удовлетворения спроса двух основных сегментов рынка застройщиков – крупных сетевых и средних региональных строительных компаний – в целях обеспечения ввода жилья экономического класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности.

В этой связи наряду с вовлечением земельных участков значительной площади, ориентированных на освоение крупными компаниями, Фонд для удовлетворения спроса средних строительных компаний будет вовлекать земельные участки площадью до 30 га, которые могут быть комплексно освоены в течение 3-5 лет<sup>29</sup>.

В 2015 году Фонд будет проводить направленный поиск в отношении:

- земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Основными критериями направленного поиска земельных участков для целей жилищного строительства в субъектах Российской Федерации будут являться:

- наличие устойчивого спроса на жилье экономического класса, в том числе малоэтажное;

- наличие утвержденных документов территориального планирования и градостроительного зонирования;

- наличие существующей возможности или перспектив подключения объектов капитального строительства, которые будут построены на земельных участках, к сетям инженерно-технического обеспечения;

- наличие земельных участков, находящихся в федеральной собственности, а также земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

---

<sup>29</sup>Указанный подход не ограничивает участие любых строительных компаний в любых аукционах, проводимых Фондом.



Основными критериями направленного поиска земельных участков для строительства предприятий промышленности строительных материалов в субъектах Российской Федерации будут являться:

- наличие спроса на жилье в пределах радиуса безубыточности перевозок;
- 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.

Фонд в 2015 году будет проводить направленный поиск земельных участков, расположенных прежде всего:

- в населенных пунктах, характеризующихся наличием платежеспособного спроса на жилье, прежде всего жилье экономического класса;
- в районах перспективного развития населенных пунктов и сетевой инженерной инфраструктуры;
- в районах, на территории которых реализуются или планируются к реализации крупные среднесрочные и долгосрочные инвестиционные проекты, в том числе с привлечением средств федерального бюджета.

При ухудшении макроэкономической ситуации Фонд будет принимать решение о целесообразности вовлечения земельных участков, исходя из соотношения производственных затрат Фонда, связанных с оформлением, предоставлением земельных участков<sup>30</sup>, и прогноза доходов Фонда.

В целях расширения агломерационного радиуса вокруг крупных населенных пунктов в 2015 году Фонд будет вовлекать в оборот преимущественно земельные участки значительной площади, прилегающие к границам указанных населенных пунктов.

### **3.2. Сбор сведений о земельных участках, подготовка предложений об использовании земельных участков с учетом перспектив их последующего предоставления**

В целях обеспечения выполнения показателей, определенных Среднесрочной программой, Фонд в 2015 году планирует вовлечь в оборот:

- земельные участки для жилищного строительства, в том числе для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общей площадью не менее 5 500 га<sup>31</sup>;

---

<sup>30</sup> За исключением земельных участков, вовлекаемых в рамках отдельных поручений Правительства Российской Федерации в целях последующего предоставления жилищно-строительным кооперативам, а также для реализации социально значимых проектов.

<sup>31</sup>Нарастающим итогом за период с 2008 по 2015 год – 37 063,61 га.

– не менее 10 земельных участков<sup>32</sup> для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов.

Производственная программа Фонда 2015 года сформирована исходя из необходимости вовлечения земельных участков в объеме, обеспечивающем выполнение плановых показателей Фонда по предоставлению земельных участков и получение Фондом запланированных доходов.

Производственную программу Фонда 2015 года будут составлять земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

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 (см. подпункт 3.6.3);
- застройщикам, принимающим обязательство по продаже жилых помещений экономического класса по фиксированной цене отдельным категориям граждан (см. подпункт 3.6.2);
- застройщикам, осуществляющим строительство наемных (арендных) домов<sup>33</sup>.

В целях эффективного взаимодействия с правообладателями земельных участков на этапе сбора документов и сведений о земельных участках, подготовки предложений об их использовании в 2015 году Фонд планирует продолжить участие в деятельности рабочих групп с участием федеральных министерств и ведомств.

В ходе взаимодействия, осуществляемого в рамках рабочих групп, будет обеспечен сбалансированный подход к вовлечению в оборот земельных участков, учитывающий мнения правообладателей земельных участков, федеральных органов исполнительной власти, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

### **3.3. Оформление земельных участков**

В 2015 году Фонд в связи с внесением изменений в Закон № 161-ФЗ обеспечит оформление права собственности Российской Федерации на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, ранее переданные Фонду в качестве имущественного взноса Российской Федерации.

Кроме того, Фонд в 2015 году в соответствии с Законом № 161-ФЗ обеспечит осуществление мероприятий по формированию и подготовке к предоставлению земельных участков Фонда и земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе подготовку схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории либо проекта межевания, проведение кадастровых работ, внесение

<sup>32</sup>Нарастающим итогом за период с 2008 по 2015 год – 70 земельных участков.

<sup>33</sup>В случае внесения изменений в Закон № 161-ФЗ.

сведений о земельных участках в государственный кадастр недвижимости, изменение категории и (или) вида разрешенного использования.

Для оптимизации работы по оформлению земельных участков Фонд в 2015 году планирует осуществить мероприятия по организации отбора землеустроительных компаний для проведения кадастровых и геодезических работ в отношении земельных участков и иных объектов недвижимости, предоставляемых Фондом.

Фонд в 2015 году продолжит взаимодействие с органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральным агентством по управлению государственным имуществом.

### **3.4. Охрана и содержание земельных участков, расположенных на них объектов недвижимого имущества**

#### **3.4.1. Охрана земельных участков, расположенных на них объектов недвижимого и иного имущества**

В 2015 году охранные мероприятия будут проведены в отношении 10 земельных участков Фонда с расположенными на них объектами недвижимого и иного имущества. Количество и состав охранных мероприятий будут корректироваться в зависимости от:

- наличия на земельных участках объектов недвижимого имущества и их характеристик (ценность и целостность объектов);
- рисков нанесения ущерба общественной безопасности;
- временных сроков обеспечения охраны земельных участков (быстрая реализация, передача в аренду);
- дополнительных инженерных работ по обустройству;
- вероятности возникновения протестной активности населения;
- наличия обременений (аренда земельного участка или объекта недвижимости третьими лицами, принятие правоохранительными органами мер обеспечительного характера и т. п.);
- рисков незаконного использования земельного участка третьими лицами или необходимости проведения профилактических мероприятий по предупреждению совершения возможных правонарушений на земельном участке и объектах недвижимости.

#### **3.4.2. Содержание земельных участков, расположенных на них объектов недвижимого и иного имущества**

В 2014 году проводились мероприятия по содержанию 37 земельных участков, а также расположенных на них объектов недвижимого и иного имущества (ограждение зданий и сооружений фасадной сеткой, размещение информационных табличек о принадлежности земельных участков и объектов

недвижимости Фонду, научно-исследовательские, изыскательские, проектные и реставрационные работы по сохранению объектов культурного наследия, ремонт кровли, заделка окон, очистка крыш зданий от наледи и сосулек, установка и восстановление ограждений в границах земельных участков, уборка и вывоз бытового, строительного и иного мусора, покос травы и борщевика, установка противопожарных стендов, консервация систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения зданий или заключение договоров с поставщиками указанных выше ресурсов и др.).

Анализ работы по содержанию земельных участков, а также расположенных на них объектов недвижимого и иного имущества в период с 2009 по 2014 год позволяет прогнозировать, что в 2015 году проведение соответствующих мероприятий потребуются в отношении 43 земельных участков Фонда.

Указанный прогноз будет корректироваться в зависимости от следующих факторов:

- необходимость проведения профилактических мероприятий по предупреждению пожароопасной ситуации на земельных участках и объектах недвижимого имущества;
- необходимость проведения неотложных мероприятий на земельных участках и объектах недвижимого имущества в случае сложных погодных условий (ураган, снегопад, ледяной дождь, засуха и т. п.);
- временные сроки содержания земельных участков (быстрая реализация, передача в аренду, дополнительные инженерные работы по обустройству и т. д.);
- внеплановые мероприятия по проведению консервации объектов недвижимого имущества и систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения;
- наличие угроз геологического, биологического, сейсмического, радиологического характера и т. д.

### **3.5. Подготовка земельных участков к предоставлению**

#### **3.5.1. Определение наиболее эффективного использования земельных участков**

Применяемая Фондом с 2010 года методика определения наиболее эффективного использования земельных участков предусматривает детальный градостроительный, экономический и юридический анализ использования земельного участка.

В 2015 году Фонд планирует определить наиболее эффективное использование всех земельных участков, подлежащих предоставлению на аукционах Фонда.

### 3.5.2. Анализ и формирование заключений о градостроительной подготовке земельных участков

При подготовке к проведению аукционов Фонда по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, аукционов на право заключения договоров аренды, безвозмездного срочного пользования земельными участками возникает необходимость определения градостроительного потенциала земельных участков с учетом существующих градостроительных ограничений.

Результатом анализа будет являться определение возможности осуществления на земельном участке жилищного или иного строительства, типа и возможных параметров застройки, а также определение нормативной площади земельных участков, предоставляемых для строительства объектов различного функционального назначения.

В 2015 году в рамках подготовки предложений об использовании земельных участков для жилищного строительства будут выполнены заключения о градостроительной подготовленности земельных участков общей площадью не менее 5 500 га.

По каждому рассматриваемому Фондом земельному участку будут сформированы аналитические заключения, выводы и рекомендации, включающие:

- информацию о наличии, данные об утверждении и анализ документов схем территориального планирования субъектов Российской Федерации;
- информацию о наличии, данные об утверждении и анализ документов схем территориального планирования муниципальных образований, генеральных планов городских округов, городских или сельских поселений, в том числе о предусмотренном функциональном зонировании территории, наличии градостроительных и планировочных ограничений использования земельных участков;
- информацию о наличии, данные об утверждении и анализ правил землепользования и застройки, в том числе о предусмотренных территориальных зонах, градостроительных регламентах и видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- информацию о наличии, данные об утверждении и анализ региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;
- информацию о наличии, данные об утверждении и анализ проектных документов и материалов (документации по планировке и межеванию территории, предложений об использовании земельных участков);
- анализ градостроительного окружения, транспортной и пешеходной доступности земельных участков;

– анализ возможности использования земельных участков для жилищного строительства, в том числе для строительства малоэтажного жилья экономического класса.

Выполнение перечисленных видов работ позволит определить минимальный объем общей площади жилья в застройке, целенаправленно и обоснованно сформировать основные требования к параметрам и характеристикам развития территории земельных участков, включаемые в состав документации об аукционе при подготовке аукционов в соответствии со статьей 16<sup>1</sup> Закона № 161-ФЗ.

Помимо основных требований к минимальному объему жилья, доле жилья экономического класса, инженерному обеспечению в 2015 году Фонд продолжит включать в документацию об аукционе требования о применении инновационных технологических решений, направленных на энергосбережение и повышение комфортности и экологичности жилища, в том числе системы учета энергоресурсов и обеспечения энергосбережения, разработанные с учетом директивы Европейского парламента и Европейского совета от 19.05.2010 № 2010/31/EU по энергоэффективности.

Наряду с требованиями к энергоэффективности жилых домов Фондом будут устанавливаться требования к проектированию жилой застройки, применению экологически чистых технологий и материалов, обеспечивающие защиту человека от негативных воздействий антропогенного и естественного происхождения и комфортные условия проживания.

### **3.5.3. Проведение мероприятий по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой**

Фонд в 2015 году продолжит проводить мероприятия по обеспечению земельных участков, предоставляемых Фондом, инженерной инфраструктурой, основываясь на пяти последовательных базовых шагах (принципах):

1) определение возможности присоединения объектов жилищного строительства, возводимых на земельных участках, предоставляемых Фондом, 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, предоставляемых Фондом, в инвестиционные программы субъектов естественных монополий (ОАО «Газпром», ОАО «Россети»), а также организаций, осуществляющих теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение;

3) получение информации о возможности финансирования мероприятий по созданию объектов инженерной инфраструктуры на земельных участках,



предоставляемых Фондом, за счет средств регионального или местного бюджета;

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, предоставляемых Фондом, инженерной инфраструктурой при условии соответствия инвестиционных проектов требованиям Внешэкономбанка;

5) осуществление инвестиционной деятельности по обеспечению земельных участков, предоставляемых Фондом, инженерной инфраструктурой в соответствии с Порядком участия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в финансировании строительства объектов инженерной инфраструктуры, утвержденным попечительским советом Фонда (протокол от 27.02.2014 № 100)<sup>34</sup>.

В целях выработки единых подходов по вопросам обеспечения земельных участков, предоставляемых Фондом, объектами инженерной инфраструктуры в 2015 году Фонд во взаимодействии с субъектами естественных монополий и организациями, осуществляющими теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, планирует реализовывать следующие мероприятия:

1) в рамках соглашений о взаимодействии с ОАО «Россети» будут проведены работы по следующим направлениям:

– согласование и внесение предложений по корректировке схем и программ перспективного развития объектов энергетики в субъектах Российской Федерации в части обеспечения земельных участков, предоставляемых Фондом, объектами электроснабжения;

– присоединение объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, предоставляемых Фондом, к электрическим сетям;

– развитие и внедрение систем коммерческого учета электрической энергии;

2) в рамках соглашения о взаимодействии с ОАО «Газпром» будут проведены работы по следующим направлениям:

– развитие систем газоснабжения в субъектах Российской Федерации в части обеспечения земельных участков, предоставляемых Фондом, объектами газоснабжения;

– подключение объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, предоставляемых Фондом, к сетям газоснабжения;

3) в рамках соглашений о взаимодействии с ООО УК «Росводоканал» и Российской ассоциацией водоснабжения и водоотведения будут проведены работы по следующим направлениям:

---

<sup>34</sup>См. подпункт 15.1.2.

- согласование и внесение предложений по корректировке схем водоснабжения и водоотведения муниципальных образований в части обеспечения земельных участков, предоставляемых Фондом, объектами водоснабжения и водоотведения;

- подключение объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, предоставляемых Фондом, к сетям водоснабжения и водоотведения;

- использование современных технологических решений при создании систем водоснабжения и водоотведения объектов жилищного строительства, размещаемых на земельных участках, предоставляемых Фондом.

#### **3.5.4. Оценка земельных участков для целей проведения сделок и принятия управленческих решений**

В течение 2015 года в ходе подготовки земельных участков к предоставлению на аукционах, для принятия управленческих решений и иных целей Фондом будет организовано проведение работ по оценке, в том числе:

- определение начальной цены открытых аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- определение рыночной стоимости величины арендной платы для определения начальной цены открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства;

- величины арендной платы при передаче земельных участков по договорам аренды по итогам проведения открытых аукционов для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства;

- определение начальной цены открытых аукционов на право заключения договоров аренды, безвозмездного срочного пользования земельными участками с обязательством застройщика по продаже жилых помещений экономического класса по фиксированной цене отдельным категориям граждан;

- определение начальной цены открытых аукционов по продаже недвижимого имущества одновременно с земельными участками;

- определение рыночной стоимости имущества для иных целей, в том числе для налогообложения.

В целях принятия решений об осуществлении Фондом инвестиционной деятельности по обеспечению земельных участков, предоставляемых Фондом, инженерной инфраструктурой, необходимой для реализации проектов строительства жилья и проектов строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей



жилищного строительства, в 2015 году Фонд планирует организовать проведение независимыми оценочными организациями оценки инвестиционной стоимости земельных участков, предоставляемых Фондом.

Оценка инвестиционной стоимости будет организована в соответствии с Порядком участия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в финансировании строительства объектов инженерной инфраструктуры, утвержденным попечительским советом Фонда (протокол от 27.02.2014 № 100).

В целях дополнительного контроля соответствия отчетов об оценке для целей определения начальной цены аукционов требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности по заказу Фонда в 2015 году саморегулируемой организацией оценщиков будет проводиться экспертиза отчетов об оценке.

### **3.5.5. Продвижение земельных участков**

Для увеличения числа потенциальных участников аукционов Фонда в 2015 году Фонд планирует продолжить подготовку программ продвижения по всем земельным участкам, предоставляемым Фондом.

Одним из основных мероприятий по продвижению земельных участков является проведение круглых столов (роуд-шоу) в субъектах Российской Федерации с участием представителей органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, естественных монополий, потенциальных инвесторов, ОАО «АИЖК» и банков, заинтересованных в финансировании проектов строительства.

Принципом проведения Фондом круглых столов (роуд-шоу) является их открытость и доступность для потенциальных инвесторов, любых заинтересованных лиц.

При проведении круглых столов (роуд-шоу) их участники разъясняют потенциальным инвесторам:

- механизмы взаимодействия Фонда, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления при комплексном освоении земельного участка, предоставленного Фондом, любым победителем аукциона Фонда;

- возможность обеспечения земельных участков, предоставляемых Фондом, инженерной, социальной и транспортной инфраструктурой;

- порядок финансирования банками проектов строительства на земельных участках, предоставляемых Фондом;

- порядок доступа к библиотеке Фонда;

- порядок подачи документов для участия в аукционах Фонда, а также типичные ошибки, допускаемые участниками аукционов Фонда при подготовке указанных документов.

Кроме того, Фонд в целях продвижения земельных участков, предоставляемых Фондом, будет осуществлять следующие мероприятия:

- формирование списков целевой группы потенциальных инвесторов, подготовка презентационных материалов о земельных участках;
- рассылка презентационных материалов потенциальным инвесторам, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления;
- проведение встреч с потенциальными инвесторами;
- подготовка паспортов земельных участков, включающих следующие характеристики: местоположение земельного участка, его конкурентные преимущества, предварительная информация об обеспеченности земельного участка инженерной инфраструктурой, оптимальная площадь застройки, а также способы расчета фактических арендных платежей;
- участие в специализированных выставках, форумах, конференциях, круглых столах;
- взаимодействие со строительными ассоциациями, ассоциациями производителей строительных материалов, изделий и конструкций, территориальными представительствами Торгово-промышленной палаты Российской Федерации и региональными ипотечными операторами;
- размещение информации на интернет-сайтах и в интернет-СМИ, а также в специализированных печатных СМИ;
- размещение на официальном сайте Фонда в сети Интернет образцов документов для участия в аукционах Фонда.

В целях привлечения иностранных инвесторов к участию в аукционах Фонда в 2015 году Фонд планирует:

- проводить совместно с торговыми представительствами иностранных государств в Российской Федерации, ассоциациями и организациями, объединяющими иностранные компании, мероприятия, в рамках которых потенциальных иностранных инвесторов информируют о деятельности Фонда, порядке участия в аукционах Фонда и содействии, оказываемом Фондом при реализации проектов строительства на земельных участках, предоставляемых Фондом;
- принимать участие в российских и зарубежных инвестиционных выставках и форумах;
- вести англоязычную версию официального сайта Фонда в сети Интернет, готовить презентационные и справочные материалы о Фонде на английском языке.

### 3.6. Предоставление земельных участков для целей жилищного и иного строительства

Фонд в 2015 году планирует предоставить для жилищного строительства земельные участки общей площадью не менее 3 750 га<sup>35</sup>.

Кроме того, Фонд в 2015 году планирует предоставить на аукционах не менее 10 земельных участков<sup>36</sup> для строительства объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, объектов инфраструктуры, а также провести аукционы по продаже земельных участков под иное строительство и по продаже объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества.

В 2015 году Фонд продолжит расширять географию предоставления земельных участков, в результате чего земельные участки будут предоставлены в 58 субъектах Российской Федерации<sup>37</sup>.

#### 3.6.1. Предоставление Фондом земельных участков на аукционах

В 2015 году Фонд продолжит проведение следующих открытых аукционов:

- аукцион по продаже земельного участка, а также права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства, в том числе для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, проводимый в порядке и на условиях, предусмотренных статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьями 16.1 и 16.7 Закона № 161-ФЗ;

- аукцион на право заключения договора безвозмездного срочного пользования земельным участком для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, проводимый в порядке и на условиях, предусмотренных статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьями 16.1, 16.6 и 16.7 Закона № 161-ФЗ;

- аукцион на право заключения договора аренды земельного участка для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, проводимый в порядке и на условиях, предусмотренных статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьями 16.1, 16.6-2 и 16.7 Закона № 161-ФЗ;

- аукцион на право заключения договора аренды земельного участка для

<sup>35</sup> Нарастающим итогом за период с 2008 по 2015 год – 17 305,28 га.

<sup>36</sup> Нарастающим итогом за период с 2008 по 2015 год – 45 земельных участков.

<sup>37</sup> За период с 2008 по 2015 год.

строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, проводимый в порядке и на условиях, предусмотренных статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьями 16.1, 16.6-1 и 16.7 Закона № 161-ФЗ;

– аукцион по продаже земельного участка для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, для создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, объектов инфраструктуры, иного строительства, а также аукцион по продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка, проводимый в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьями 16.1 и 16.7 Закона № 161-ФЗ;

Также Фондом в 2015 году будет осуществляться продажа объектов недвижимого имущества одновременно с земельным участком, на котором расположены такие объекты недвижимого имущества, способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации о приватизации для отчуждения находящихся в государственной собственности объектов недвижимого имущества, в том числе на аукционах, посредством публичного предложения, без объявления цены.

Информация о проведении аукционов Фонда будет размещаться не менее чем за 30 дней до даты их проведения в официальном печатном издании «Российская газета» и на официальном сайте Фонда в сети Интернет.

### **3.6.2. Предоставление Фондом земельных участков на аукционах с обязательством застройщиков по продаже по фиксированной цене жилых помещений, которые соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса**

В целях обеспечения граждан Российской Федерации доступным жильем, которое соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса<sup>38</sup>, а также в целях реализации программы «Жилье для российской семьи» в составе государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»<sup>39</sup> Фонд в 2015 году планирует проводить следующие аукционы по предоставлению земельных участков с обязательством застройщиков по продаже жилых помещений экономического класса по фиксированной цене:

---

<sup>38</sup>Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 05.05.2014 № 223/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса».

<sup>39</sup>Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

– аукцион на право заключения договора безвозмездного срочного пользования земельным участком для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в соответствии со статьей 16.6 Закона № 161-ФЗ;

– аукцион на право заключения договора аренды земельного участка для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, в соответствии со статьей 16.6-1 Закона № 161-ФЗ;

– аукцион на право заключения договора аренды земельного участка для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в соответствии со статьей 16.6-2 Закона № 161-ФЗ.

Начальная цена указанных аукционов будет определяться Фондом как стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений в многоквартирных домах и (или) жилых домах блокированной застройки, индивидуальных жилых домах, которые соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса, и устанавливаться в размере:

– не превышающем 80% рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади таких жилых помещений, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

– максимальной цены жилья экономического класса, установленной Правительством Российской Федерации в расчете за один квадратный метр общей площади жилого помещения, если межведомственным коллегиальным органом принято решение о применении установленной Правительством Российской Федерации максимальной цены жилья экономического класса в отношении земельных участков Фонда на дату принятия Фондом решения о проведении аукциона.

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» Фонд в 2015 году планирует предоставить земельные участки общей площадью 1 000 га.

Законом № 161-ФЗ предусмотрена возможность приобретения органами государственной власти и органами местного самоуправления по государственным (муниципальным) контрактам жилых помещений экономического класса, построенных на земельных участках, предоставленных Фондом для строительства жилья экономического класса.

### **3.6.3. Передача земельных участков в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам с государственной поддержкой**

По состоянию на 1 ноября 2014 г. в разной степени реализации находятся 117 проектов создания жилищно-строительных кооперативов в 53 субъектах Российской Федерации. Общее количество граждан, вступивших или

претендующих на вступление в члены кооперативов, составляет более 14 600 человек.

За период с 2012 г. по 1 ноября 2014 г. в Фонд поступило 107 ходатайств федеральных органов исполнительной власти, государственных академий наук и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации о безвозмездной передаче Фондом жилищно-строительным кооперативам земельных участков.

В настоящее время попечительским советом Фонда приняты решения о передаче Фондом земельных участков общей площадью 388 га в безвозмездное срочное пользование 35 жилищно-строительным кооперативам в 25 субъектах Российской Федерации (Москва, Санкт-Петербург, Иркутская, Курская, Московская, Новгородская, Новосибирская, Омская, Орловская, Рязанская, Саратовская, Свердловская, Тюменская области, Республика Башкортостан, Республика Бурятия, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Татарстан, Удмуртская Республика, Республика Хакасия, Краснодарский, Красноярский, Пермский, Приморский, Ставропольский, Хабаровский края).

Общая площадь земельных участков, которые могут быть безвозмездно переданы в 2015 году для реализации указанных проектов, составит более 200 га<sup>40</sup>.

#### **3.6.4. Безвозмездная передача земельных участков в собственность субъектов Российской Федерации и муниципальных образований**

В целях обеспечения комплексного освоения земельных участков для жилищного строительства и решения вопросов регионального и местного значения в 2015 году Фонд продолжит работу по передаче в собственность субъектов Российской Федерации и муниципальных образований земельных участков, предоставленных Фондом (в том числе образованных из земельных участков, предоставленных Фондом, а также земельных участков с расположенными на них объектами недвижимого имущества):

– занятых объектами регионального или местного значения, находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, либо предназначенных в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения таких объектов;

– расположенных в границах планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования, а также занятых находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной

---

<sup>40</sup>Указанная примерная площадь будет уточнена по результатам проверки предварительных списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены жилищно-строительных кооперативов, проведения кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков, образуемых в целях их передачи кооперативам, а также с учетом имеющихся ограничений использования земельных участков, сроков изменения категории и вида разрешенного использования земельных участков.



собственности объектами обустройства территорий общего пользования;

– занятых общежитиями, находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности и необходимыми для обеспечения образовательной деятельности в государственных или муниципальных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях, либо предназначенных в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения таких общежитий.

#### **4. Мониторинг освоения земельных участков**

##### **4.1. Мониторинг освоения земельных участков, предоставленных Фондом на аукционах, контроль выполнения условий договоров аренды победителями аукционов, проводимых Фондом**

В 2015 году в целях создания условий, обеспечивающих ввод жилья экономического класса, отвечающего требованиям энергоэффективности, экологичности, комфортности и экономичности, Фонд продолжит оказывать системное содействие застройщикам в сокращении сроков как находящихся в стадии реализации, так и планируемых к реализации проектов без ущерба для качества и безопасности возводимого жилья.

Сокращение сроков реализации проектов будет проводиться за счет:

– взаимодействия Фонда в рамках заключенных соглашений о сотрудничестве с субъектами Российской Федерации, естественными монополиями на этапах получения застройщиками согласований, прохождения экспертизы, получения разрешительной документации и технических условий на присоединение к инженерным сетям;

– консультирования Фондом застройщиков на всех этапах реализации проектов, что позволит выполнять отдельные этапы работ параллельно или существенно сокращать их длительность;

– сокращения срока и упрощения процедуры согласования архитектурно-планировочных решений проектируемой застройки в связи с наличием в договорах аренды земельных участков, предоставляемых Фондом, основных требований к параметрам строительства, в том числе предварительно согласованных Фондом с профильными комитетами муниципальных образований;

– отсутствия обязательного условия по проведению публичных слушаний при утверждении документации по планировке территории в отношении земельных участков, предоставляемых Фондом, в случае соответствия проектируемой застройки действующим градостроительным регламентам.

Кроме того, в целях обеспечения своевременного ввода в эксплуатацию на земельных участках, предоставленных Фондом, запланированного объема жилья, отвечающего требованиям экономичности, экологичности, энергоэффективности и комфортности, в 2015 году Фонд продолжит проводить

мониторинг освоения земельных участков, в рамках которого будет осуществляться следующие мероприятия:

- анализ отчетной формы о ходе освоения земельных участков, представляемой победителями аукционов в Фонд в соответствии с договорами аренды, а также планов освоения земельных участков, утвержденных руководителями субъектов Российской Федерации и Фондом;

- командирование работников Фонда на строительные площадки с выполнением фотофиксации производимых работ;

- проведение совещаний совместных рабочих групп, действующих в рамках соглашений о сотрудничестве, заключенных между Фондом и субъектами Российской Федерации, с привлечением представителей администраций субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, ресурсоснабжающих организаций, застройщиков, других заинтересованных сторон;

- взаимодействие с органами государственного строительного надзора, профильными комитетами и ведомствами органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иными организациями, осуществляющими координирующие функции в сфере строительства;

- при необходимости проведение независимой экспертизы, в том числе проектной документации на строительство жилых домов на предмет ее соответствия требованиям договора аренды к характеристикам жилья экономического класса, инженерно-техническому обеспечению, используемым строительным материалам и строительным технологиям.

В 2015 году Фонд также продолжит осуществлять контроль выполнения победителями аукционов условий договоров аренды, в том числе в части соблюдения сроков освоения земельных участков. При выявлении нарушений условий договоров аренды Фонд планирует проведение мероприятий, направленных на их устранение, а в случае их неустранения в установленные сроки – проведение претензионно-исковой работы.

#### **4.2. Мониторинг предоставления и освоения земельных участков, осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации**

В 2015 году Фонд продолжит проводить согласно утвержденным формам мониторинг осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в федеральной собственности, с учетом различного срока их осуществления, включая мониторинг:

- сроков выполнения мероприятий в рамках указанных полномочий;



– соблюдения ограничений, предусмотренных статьей 14 Закона № 161-ФЗ;

– соблюдения требований к параметрам и характеристикам планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрам застройки территории, предусмотренных частью 1.1 статьи 13 Закона № 161-ФЗ.

По результатам проведения указанной работы Фондом в соответствии со статьей 9 Закона № 161-ФЗ будет подготовлен отчет о мониторинге осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности (как составная часть годового отчета Фонда), направляемый в уполномоченный федеральный орган (органы) исполнительной власти.

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 в Закон № 161-ФЗ были внесены изменения в части сокращения срока осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации таких полномочий до 1 года в отношении земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, и до 1,5 года в отношении земельных участков, предназначенных для размещения промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов.

В целях создания условий, стимулирующих передачу гражданам, имеющим трех и более детей, для жилищного строительства земельных участков, осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, в Закон № 161-ФЗ были внесены изменения в части сокращения срока осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации таких полномочий до 1,5 года. После предоставления одного или более чем одного земельного участка таким гражданам ограничение по сроку передачи данных полномочий не применяется.

В 2015 году заканчивается срок осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению 56 земельными участками общей площадью 491,6 га, расположенными в 9 субъектах Российской Федерации.

В соответствии с Законом № 161-ФЗ в 2015 году Фонд направит запросы с целью получения оперативной информации об осуществлении органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в федеральной собственности, а также на

основании анализа параметров спроса на жилье в субъектах Российской Федерации подготовит предложения о передаче для формирования имущества Фонда земельных участков, в отношении которых:

– истечет срок осуществления субъектами Российской Федерации переданных полномочий Российской Федерации;

– не будут приняты решения, предусмотренные пунктами 7 и 8 части 1 статьи 13 Закона № 161-ФЗ.

В 2015 году Фонд продолжит осуществлять мониторинг реализации субъектами Российской Федерации переданных полномочий Российской Федерации по предоставлению земельных участков многодетным семьям, включая мониторинг обеспечения указанных земельных участков объектами инженерной инфраструктуры за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов.

## **5. Реализация Фондом социально ориентированных проектов**

### **5.1. Оказание содействия жилищно-строительным кооперативам с государственной поддержкой**

Создание жилищно-строительных кооперативов является составной частью системы обеспечения жильем отдельных категорий граждан Российской Федерации.

В целях создания и развития института жилищных некоммерческих объединений граждан при участии Фонда в период 2011-2014 годов были разработаны и изданы нормативные правовые акты<sup>41</sup>, которые устанавливают:

– перечень категорий граждан Российской Федерации, имеющих право быть принятыми в члены жилищно-строительных кооперативов (работники федеральных государственных унитарных предприятий, являющихся научными организациями, федеральных государственных учреждений, военнослужащие, работники государственных академий наук, созданных такими академиями наук и (или) подведомственных им организаций, работники высших учебных заведений, государственных научных центров, государственных и муниципальных общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и культуры, федеральные государственные гражданские служащие, граждане, имеющие трех и более детей, независимо от места их работы и работники организаций оборонно-промышленного комплекса, включенных в сводный реестр организаций оборонно-промышленного комплекса);

---

<sup>41</sup>Федеральные законы от 18.07.2011 № 244-ФЗ, от 30.11.2011 № 349-ФЗ, от 30.12.2012 № 290-ФЗ, от 23.07.2013 № 239-ФЗ, от 23.06.2014 № 171-ФЗ, предусматривающие внесение изменений в Закон № 161-ФЗ в части оказания содействия жилищно-строительным кооперативам; постановления Правительства Российской Федерации от 09.02.2012 № 108, от 06.06.2012 № 558, от 29.08.2012 № 869, от 10.04.2013 № 324, от 26.04.2013 № 376, от 23.09.2013 № 837 и от 17.06.2014 № 556.

- снижение размера первоначального паевого взноса, вносимого членом жилищно-строительного кооператива, с 30 до 20%;
- квалификационные требования к подрядчикам и техническим заказчикам, отбираемым кооперативом;
- размер всех затрат кооператива, который не должен превышать сумму паевых взносов, рассчитанную исходя из стоимости одного квадратного метра жилья, установленной Минстроем России;
- возможность повторного вступления в члены кооператива ранее исключенных граждан Российской Федерации;
- возможность передачи кооперативам в безвозмездное срочное пользование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

С учетом сформированной нормативно-правовой базы и опыта реализации первых проектов создания жилищно-строительных кооперативов, а также с учетом новых функций в качестве агента Российской Федерации Фонд в 2015 году продолжит проведение мероприятий по следующим направлениям:

- оказание методического содействия в подготовке ведомственных нормативных правовых актов и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, необходимых для создания кооперативов, а также сведений и документов, необходимых для подачи ходатайств о передаче земельных участков кооперативам;
- рассмотрение ходатайств о передаче кооперативам земельных участков, находящихся в федеральной собственности, или ходатайств о распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в целях их передачи кооперативам;
- подготовка проектов решений попечительского совета Фонда и Правительственной комиссии о целесообразности совершения Фондом юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации в целях их последующей передачи кооперативам;
- подготовка проектов решений попечительского совета Фонда и Правительственной комиссии о распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в целях их последующей передачи кооперативам;
- подготовка проектов решений попечительского совета Фонда о передаче земельных участков, находящихся в федеральной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в безвозмездное срочное пользование кооперативам, а также заключение с кооперативами договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками;

- 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, объектов инженерной инфраструктуры к сетям инженерно-технического обеспечения.

Фонд планирует сохранить достигнутые темпы организации жилищно-строительных кооперативов, при которых в 2015 году ожидается создание не менее 40 жилищно-строительных кооперативов с государственной поддержкой при условии утверждения правлением Фонда «РЖС» результатов рассмотрения ходатайств о передаче земельных участков<sup>42</sup>.

Кроме того, Фонд планирует продолжить взаимодействие с ОАО «Сбербанк России» и иными кредитными организациями по вопросу разработки и утверждения условий специальных льготных кредитных продуктов для членов жилищно-строительных кооперативов с государственной поддержкой.

## **5.2. Содействие в предоставлении находящихся в федеральной собственности земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей**

В 2015 году Фонд продолжит оказывать содействие в предоставлении находящихся в федеральной собственности земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, путем:

- передачи осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в федеральной собственности, органам государственной власти субъектов Российской Федерации в целях бесплатного предоставления таких земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, для жилищного строительства;

- предоставления земельных участков на аукционах с обязательством застройщиков по продаже по фиксированной цене жилых помещений, которые соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса (см. подпункт 3.6.2);

- подготовки предложений о передаче земельных участков жилищно-строительным кооперативам, создаваемым из числа указанных граждан (см. пункт 5.1).

В случае передачи органам государственной власти осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению

---

<sup>42</sup>Общее количество кооперативов (нарастающим итогом, начиная с 01.02.2012 до 31 декабря 2015 года включительно), созданных в соответствии с Законом № 161-ФЗ и в отношении которых правлением Фонда утверждены результаты рассмотрения поступивших в Фонд ходатайств, составит 120.

земельными участками для передачи гражданам, имеющим трех и более детей, Закон № 161-ФЗ предусматривает:

– обязанность органов государственной власти субъектов Российской Федерации по обеспечению земельных участков, предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей, объектами инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры;

– возможность предоставления органами государственной власти субъектов Российской Федерации земельных участков иным лицам для обустройства территории, в границах которой расположены земельные участки, предназначенные для предоставления гражданам, имеющим трех и более детей, посредством строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;

– возможность предоставления органами государственной власти субъектов Российской Федерации земельных участков на территории, в границах которой расположены земельные участки, предназначенные для предоставления гражданам, имеющим трех и более детей, иным лицам для строительства объектов недвижимого имущества после предоставления земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства, а также иным лицам для обустройства территории посредством строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

### **5.3. Оказание содействия развитию наемного жилья, прежде всего наемных домов социального использования, а также объектов, предназначенных для социального обслуживания граждан пожилого возраста в стационарной форме, в целях удовлетворения потребности граждан в жилье и социальных услугах**

Государственной программой Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 323, предполагается участие Фонда в предоставлении земельных участков для строительства наемных домов.

С участием Фонда принят Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».

В 2014 году Фондом разработаны предложения по внесению изменений в Закон № 161-ФЗ в части наделения Фонда функциями по передаче земельных участков для строительства наемных домов, прежде всего наемных домов социального использования. Указанные предложения прошли научную

правовую экспертизу Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации.

В предложениях Фонда предусматривается, что потребность в строительстве наемных домов должна определяться органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствующих ходатайствах. Фонд в соответствии с указанными ходатайствами сможет осуществлять направленный поиск и отбор земельных участков в целях их последующего вовлечения в оборот и предоставления для строительства наемных домов, прежде всего социального использования, на аукционах, проводимых в соответствии с Законом № 161-ФЗ.

В случае предоставления Фондом земельного участка для строительства наемного дома социального использования торги будут проводиться на понижение начальной цены (максимального размера платы за наем жилых помещений в наемном доме по договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования). Максимальный размер такой платы в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В случае проведения Фондом аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для строительства наемного дома коммерческого использования начальная цена аукциона будет устанавливаться как рыночная арендная плата за земельный участок.

Планируется, что Фонд на основании соглашения, заключаемого с застройщиком одновременно с договором аренды земельного участка по итогам аукциона, будет предоставлять указанным лицам поддержку в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального и коммерческого использования, в том числе оказывать содействие в обеспечении земельных участков инженерной инфраструктурой, предоставлять проектную документацию (в том числе повторного применения) или право ее использования, с условием эксплуатации наемных домов, построенных на земельных участках, предоставленных Фондом, и жилых помещений в таких домах в соответствии с целью их использования.

В 2015 году (после внесения изменений в законодательство Российской Федерации) Фонд определит «пилотные» земельные участки, которые могут быть предоставлены Фондом для строительства и эксплуатации наемных домов.

В соответствии с пунктом 3 протокола заседания Совета при Правительстве Российской Федерации по вопросам попечительства в социальной сфере от 23.04.2014 № 5 Фондом подготовлены и направлены в Минэкономразвития России предложения о внесении в законодательство Российской Федерации изменений, предусматривающих возможность и

определяющих условия предоставления в безвозмездное срочное пользование организациям земельных участков для строительства и эксплуатации стационарных учреждений социального обслуживания (далее – объекты социального обслуживания).

В соответствии с этими предложениями Фонд на основании ходатайств органов государственной власти субъектов Российской Федерации, направляемых в Фонд и содержащих сведения о потребности в строительстве объектов социального обслуживания, сможет осуществлять направленный поиск, отбор и предоставление на аукционах земельных участков в безвозмездное срочное пользование для строительства объектов социального обслуживания на срок строительства таких объектов лицам, предложившим минимальный размер платы за пребывание гражданина в этих объектах и оказание ему услуг социального обслуживания.

При этом одновременно с договором безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключаемым по итогам аукциона, предлагается заключать с застройщиком договор об оказании Фондом поддержки в целях строительства и эксплуатации объектов социального обслуживания, согласно которому Фонд будет оказывать такому застройщику – поставщику социальных услуг содействие в обеспечении земельного участка инженерной инфраструктурой, а также предоставлять типовую проектную документацию при условии использования таких объектов по целевому назначению.

В 2015 году (после внесения изменений в законодательство Российской Федерации) Фонд определит «пилотные» земельные участки, которые могут быть предоставлены Фондом для строительства и эксплуатации объектов, предназначенных для социального обслуживания граждан.

## **6. Содействие развитию промышленности строительных материалов и строительных технологий**

Фонд в 2015 году продолжит оказывать содействие развитию производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства путем:

– вовлечения в оборот земельных участков, предназначенных для размещения объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства;

– предоставления на аукционах земельных участков, предназначенных для размещения объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства;

– осуществления мониторинга реализации проектов строительства объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства.

В 2015 году Фонд продолжит вовлекать в оборот земельные участки, предназначенные для размещения объектов по производству строительных



материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, путем проведения направленного поиска, основанного на результатах:

- анализа количественных и качественных параметров потребности в новых предприятиях по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства в субъектах Российской Федерации и выявления дефицита по видам продукции;

- анализа предложений субъектов Российской Федерации по использованию земельных участков для размещения производств по выпуску строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства;

- анализа информации о земельных участках, находящихся в федеральной собственности, а также о земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, в регионах с имеющимся и прогнозируемым дефицитом строительных материалов;

- расчета потребности ввода производственных мощностей по выпуску строительных материалов, изделий и конструкций, отвечающих современным требованиям по качеству и ассортименту.

В 2015 году Фонд планирует вовлечь в оборот не менее 10 земельных участков, предназначенных для размещения объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства.

Фонд продолжит проводить мероприятия, направленные на повышение привлекательности земельных участков, предоставляемых Фондом, предназначенных для размещения объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, а именно:

- оказание содействия застройщикам – победителям аукционов в привлечении финансирования для реализации проектов строительства объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства;

- оказание содействия застройщикам – победителям аукционов на этапе подготовки и согласования проектной документации объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства;

- обеспечение застройщиков – победителей аукционов сведениями об основных сырьевых ресурсах в радиусе их рациональной перевозки и о рынке сбыта продукции в радиусе оптимального расстояния ее перевозки;

- обеспечение застройщиков – победителей аукционов сведениями об объемах производства и потребления строительных материалов, прогнозными данными об объемах потребления, а также технологиями производства строительных материалов, которые могут быть реализованы на земельных участках, предоставляемых Фондом на аукционах.

В течение 2015 года в ходе осуществления мероприятий по повышению привлекательности земельных участков Фондом будет организовано проведение работ по определению технической возможности дальнейшей эксплуатации строительных объектов и конструкций, находящихся на земельных участках в



Ульяновской области, для последующей независимой экспертной оценки их стоимости и определения затрат на снос, демонтаж или рекультивацию земельного участка, а также по разработке проекта планировки линейного объекта в целях обеспечения земельных участков, предоставленных Фондом в 2014 году в Пермском крае, транспортной инфраструктурой – автомобильными дорогами общего пользования в соответствии с ранее полученными Фондом техническими условиями.

В 2015 году Фонд планирует предоставить на аукционах не менее 10 земельных участков для размещения объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства.

Фонд продолжит осуществлять мониторинг реализации проектов строительства предприятий по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства.

Фонд планирует, что по итогам 2015 года на земельных участках, предоставленных Фондом на аукционах, будет реализовываться 45 проектов<sup>43</sup> создания объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, из которых:

- в стадии разработки планировочной документации, проведения инженерных изысканий и разработки технико-экономического обоснования проектов будет находиться не менее 11 объектов<sup>44</sup>;

- в стадии разработки проектной документации будет находиться не менее 7 объектов<sup>45</sup>;

- в стадии проведения строительно-монтажных работ и монтажа оборудования будет находиться не менее 12 объектов<sup>46</sup>;

- будут введены в эксплуатацию 15 объектов<sup>47</sup>.

## 7. Содействие созданию кластеров

В 2014 году в Земельный кодекс Российской Федерации были внесены изменения<sup>48</sup>, предусматривающие возможность предоставления с 1 марта 2015 г. земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для комплексного освоения территории не только в целях жилищного строительства, но и для иных видов строительства<sup>49</sup>.

В целях приведения Закона № 161-ФЗ в соответствие с положениями Земельного кодекса Российской Федерации Фондом подготовлены предложения по внесению в Закон № 161-ФЗ изменений, предоставляющих Фонду

<sup>43</sup>По состоянию на 1 октября 2014 г. – 32 объекта.

<sup>44</sup>По состоянию на 1 октября 2014 г. – 10 объектов.

<sup>45</sup>По состоянию на 1 октября 2014 г. – 12 объектов.

<sup>46</sup>По состоянию на 1 октября 2014 г. – 8 объектов.

<sup>47</sup>По состоянию на 1 октября 2014 г. – 2 объекта.

<sup>48</sup>Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>49</sup>Изменения вступают в силу с 1 марта 2015 г.

возможность передачи земельных участков на аукционах для комплексного освоения территории в различных целях. Такими целями могут быть жилищное строительство, строительство объектов по производству строительных материалов, изделий и конструкций, размещение иных промышленных производств и парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иное строительство, а также создание зон рекреации и отдыха.

При вовлечении в оборот земельных участков в целях последующего предоставления для комплексного освоения территории Фонд в 2015 году будет исходить из баланса следующих критериев:

- наличие дефицита производственных мощностей;
- потребность региона в создании новых рабочих мест;
- наличие устойчивого спроса на жилье;
- наличие градостроительной возможности;
- рентабельность проекта для застройщика.

В 2015 году Фонд планирует оказывать содействие в создании учебного, аграрного, промышленного, медицинского кластеров.

Одновременно Фонд в 2015 году продолжит работу по развитию кластеров на ранее предоставленных Фондом земельных участках в следующих субъектах Российской Федерации:

– в Искитимском районе Новосибирской области реализуется проект по созданию промышленно-жилищного кластера<sup>50</sup>; продукцию завода по производству стеновых блоков из автоклавного газобетона и завода по производству строительной извести предполагается использовать для жилищного строительства на земельных участках общей площадью 499 га, расположенных по адресам: Новосибирская область, пос. Мичуринский, пос. Краснообск, пос. Юный Ленинец и МО Новолуговской сельсовет, на которых планируется строительство не менее 600 тыс. кв. м малоэтажного жилья;

– в г. Ульяновске Ульяновской области реализуется проект по созданию промышленно-жилищного кластера; продукцию завода крупнопанельного домостроения планируется использовать для жилищного строительства на земельных участках общей площадью 93 га, расположенных по адресам: Ульяновская обл., Чердаклинский р-н и г. Димитровград;

– в г. Краснодаре Краснодарского края реализуется проект по созданию промышленно-жилищного кластера; продукцию предприятий, расположенных на 11 земельных участках общей площадью около 88 га, предполагается использовать для жилищного строительства на земельных участках общей площадью 604 га, расположенных по адресам: Краснодарский край, с/п Ленинградское, п. Зеленопольский, Прикубанский округ, на которых планируется строительство не менее 2 млн кв. м жилья.

---

<sup>50</sup>Промышленно-жилищный кластер – это кластер, в котором развитие производства и создание новых рабочих мест влечет за собой необходимость увеличения объемов жилищного строительства.

Учитывая опыт применения кластерного подхода к развитию территории в Краснодарском крае, Новосибирской и Ульяновской областях, Фонд в 2015 году предоставит земельные участки, предназначенные для размещения объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, в Пермском крае и Волгоградской области в целях создания жилищно-промышленных кластеров.

В целях реализации Закона № 161-ФЗ (в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») в 2015 году Фонд будет проводить мероприятия по взаимодействию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для разработки проектов концепций промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов с учетом особенностей территории и потребности субъектов Российской Федерации и муниципальных образований и определения возможных параметров застройки земельных участков, предоставляемых Фондом и предназначенных для создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов.

## **8. Содействие развитию архитектурно-строительного проектирования для жилищного строительства**

В целях содействия развитию рынка жилищного строительства, в том числе строительства жилья экономического класса, Фонд в 2015 году продолжит реализацию проекта «Дом XXI века», в рамках которого предусматривается:

- разработка на основе архитектурных проектов, представленных участниками архитектурных конкурсов в 2013-2014 годах, проектной документации объектов жилищного строительства, прежде всего малоэтажного;
- формирование библиотеки Фонда.

### **8.1. Проектирование объектов жилищного строительства, формирование библиотеки Фонда**

По результатам четвертого, пятого и шестого архитектурных конкурсов в 2015 году Фондом будет завершена разработка не менее 29 комплектов проектной документации повторного применения малоэтажных жилых домов различных типов.

Кроме того, будет разработана проектная документация повторного применения многоэтажного многоквартирного дома.

В 2015 году Фонд продолжит работу по формированию библиотеки Фонда, в которую будет входить в том числе проектная документация малоэтажных и многоэтажных жилых домов, выполненная с применением

современных несущих конструкций, инженерных решений и отделочных материалов.

Использование при застройке земельных участков, предоставленных Фондом, проектной документации из состава библиотеки Фонда позволит существенно снизить стоимость и сроки реализации проектов строительства и обеспечить конечную стоимость одного квадратного метра общей площади жилья (с учетом стоимости земли и инфраструктуры) не выше 30 тыс. рублей.

## **8.2. Безвозмездное предоставление застройщикам проектной и рабочей документации из библиотеки Фонда**

Безвозмездное предоставление документов из библиотеки Фонда будет осуществляться на основании Порядка предоставления застройщикам и жилищно-строительным кооперативам 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), с изменениями, утвержденными попечительским советом Фонда (протоколы от 28.03.2013 № 81, от 10.10.2013 № 92, от 19.12.2013 № 97, от 17.07.2014 № 111).

Фонд будет осуществлять целенаправленное информирование застройщиков о преимуществах использования проектной документации жилых домов из состава библиотеки Фонда, в том числе путем представления полной информации о проектах и порядке их получения на круглых столах (роуд-шоу), общих собраниях членов жилищно-строительных кооперативов, специализированных конференциях, семинарах.

Типовые проекты из библиотеки Фонда могут выдаваться застройщикам земельных участков Фонда, жилищно-строительным кооперативам, созданным для строительства жилья как на земельных участках Фонда, так и на иных земельных участках, и застройщикам – участникам программы «Жилье для российской семьи».

В 2015 году Фонд планирует предоставить по запросам застройщиков и жилищно-строительных кооперативов не менее 50 комплектов проектной документации.

## **9. Взаимодействие с финансовыми институтами развития, финансовыми организациями**

В рамках заключенного соглашения о сотрудничестве Фонд планирует в 2015 году продолжить взаимодействие с ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» по вопросам разработки механизмов развития и финансирования (кредитования) проектов строительства объектов инженерной инфраструктуры, а также 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.

Кроме того, Фонд продолжит информационное взаимодействие с Ассоциацией ипотечных компаний (далее – АИК) и ОАО «АИЖК», которое предусматривает проведение совместных конференций, круглых столов, а также мероприятий с участием региональных операторов ОАО «АИЖК» и членов АИК, что будет способствовать освещению деятельности Фонда в субъектах Российской Федерации, привлечению к сотрудничеству региональных ипотечных операторов ОАО «АИЖК» и членов АИК для реализации проектов строительства жилья на земельных участках, предоставляемых Фондом.

Фонд планирует проводить регулярную работу по организации участия и выступлений на круглых столах Фонда представителей ОАО «АИЖК» и АИК в целях содействия развитию ипотечного кредитования потребителей жилья экономического класса.

В 2010-2014 годах Фондом были заключены соглашения о сотрудничестве с рядом крупнейших российских банков, в том числе с Банком ВТБ (открытое акционерное общество), Газпромбанком (Открытое акционерное общество), ОАО «АЛЬФА-БАНК», ОАО «ТрансКредитБанк», Банком «ЗЕНИТ» (открытое акционерное общество), АКБ «Московский Индустриальный банк» (открытое акционерное общество), ОАО «НОМОС-БАНК», АКБ «РОССИЙСКИЙ Капитал» (ОАО), ОАО «Сбербанк России», ОАО «Банк «Санкт-Петербург». В 2015 году Фонд продолжит взаимодействие с банками-партнерами в целях обеспечения дифференцированного доступа застройщиков – победителей аукционов Фонда к финансированию проектов строительства жилья на земельных участках, предоставляемых Фондом.

В 2015 году в целях обеспечения финансирования проектов строительства жилья экономического класса застройщиков – победителей аукционов Фонд планирует проводить работу по организации участия и выступлений на круглых столах Фонда представителей банков, заинтересованных в финансировании проектов строительства жилья экономического класса на земельных участках, предоставляемых Фондом.

Кроме того, Фонд планирует осуществлять мероприятия по организации взаимодействия застройщиков – победителей аукционов с банками с целью получения застройщиками безотзывных банковских гарантий для обеспечения исполнения обязательств по договорам аренды земельных участков, предоставляемых Фондом.

## **10. Предоставление обязательств по приобретению жилых помещений экономического класса**

В 2014 году в связи с увеличением доли социально ориентированных проектов Фонда (предоставление земельных участков в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам и по итогам аукционов с обязательством продажи жилья экономического класса по фиксированной цене, в том числе земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена) и, как следствие, снижением финансовых возможностей Фонда по приобретению жилых помещений в Порядок принятия решений об осуществлении Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства инвестиционной деятельности по приобретению жилых помещений внесены изменения (протокол заседания попечительского совета Фонда от 30.10.2014 № 116), предусматривающие следующее:

а) при определении цены основного договора купли-продажи изменена с 5 на 40% величина дисконта к среднерыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в субъекте Российской Федерации, на территории которого осуществляется (планируется) строительство соответствующих объектов капитального строительства, утвержденной Минстроем России, а также к максимальной цене жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», определяемой по итогам аукциона;

б) правление Фонда принимает решение об отказе в предоставлении обязательства по приобретению жилых помещений экономического класса, в том числе в случае, если совокупный объем рассматриваемых и принятых обязательств в текущем календарном году превышает 3% от фактической выручки Фонда за предыдущий календарный год в соответствии с подстатьей 1.3.1 «Выручка от реализации товаров, работ, услуг, прав» финансового плана доходов и расходов (бюджета) Фонда на соответствующий период.

В 2015 году Фонд продолжит проводить опросы застройщиков – победителей аукционов Фонда в отношении земельных участков Фонда, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на предмет их заинтересованности в предоставлении Фондом обязательств по приобретению жилых помещений экономического класса.

Обязательства Фонда по приобретению жилых помещений по-прежнему будут играть индикативную роль на рынке жилья, являясь инструментом не сбытового, а финансового характера, расширяя доступ застройщиков к финансированию проектов строительства жилья экономического класса на земельных участках, предоставляемых Фондом, в том числе на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, повышая



привлекательность проектов строительства жилья при принятии банками решения о кредитовании застройщиков.

В 2015 году Фонд будет осуществлять активное информирование потенциальных застройщиков о механизме предоставления Фондом обязательств по приобретению жилых помещений экономического класса в рамках проводимых Фондом круглых столов (роуд-шоу).

Фонд планирует в 2015 году создать резерв для исполнения обязательств по приобретению жилых помещений в объеме 3% от фактической выручки Фонда по итогам 2014 года.

## 11. Стимулирование спроса на жилье различных категорий граждан

В 2015 году Фонд будет продолжать стимулировать спрос на жилье различных категорий граждан путем:

- предоставления земельных участков на аукционах с обязательством застройщиков по продаже жилых помещений экономического класса по фиксированной цене, в том числе на аукционах с обязательствами застройщиков по строительству минимально требуемого объема жилья экономического класса и продаже его по фиксированной цене;

- оказания содействия жилищно-строительным кооперативам с государственной поддержкой;

- оказания содействия в предоставлении находящихся в федеральной собственности земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства;

- передачи проектной документации повторного применения (права ее использования).

Кроме того, Фонд в 2015 году продолжит проводить комплекс мероприятий, направленных на стимулирование спроса различных категорий граждан на малоэтажное жилье экономического класса.

По оценке Фонда<sup>51</sup>, для достижения плановых показателей государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» в 2015 году необходимо переориентировать спрос с многоэтажного на малоэтажное жилье примерно 120 тыс. российских домохозяйств.

По оценкам Фонда<sup>52</sup>:

- около 80% потенциальных покупателей жилья экономического класса планируют улучшить жилищные условия в ближайшие три года, из них 46% – путем приобретения жилья на вторичном рынке, 54% – путем приобретения готового жилья на первичном рынке;

<sup>51</sup>Источник: маркетинговые исследования спроса на жилье российских домохозяйств, выполненные по заказу Фонда в 38 субъектах Российской Федерации в 2010-2013 годах.

<sup>52</sup>Источник: маркетинговые исследования спроса на жилье российских домохозяйств, выполненные по заказу Фонда в 38 субъектах Российской Федерации в 2010-2013 годах.

– 60% потенциальных покупателей жилья экономического класса планируют приобрести жилье в многоэтажных домах, 40% – в малоэтажных домах;

– 30% потенциальных покупателей жилья экономического класса для его оплаты планируют воспользоваться ипотечным кредитом, 40% – собственными накоплениями, 30% домохозяйств планируют продать собственное жилье, в котором проживают в настоящее время, для оплаты нового жилья.

Анализ рынка потенциальных покупателей малоэтажного жилья экономического класса показал, что порядка 65% из них составляют жители городов с совокупным ежемесячным доходом домохозяйства не менее 12 МРОТ, проживающие семьей вместе с детьми, состоящей из трех или четырех человек, а именно:

– супружеская пара 25-35 лет с одним или двумя несовершеннолетними детьми либо проживающая с родителями;

– супружеская пара 45-50 лет со взрослым ребенком либо проживающая с родителем одного из супругов.

## **12. Развитие единой информационно-аналитической системы Фонда**

По состоянию на 2014 год единая информационно-аналитическая система (далее – ЕИАС) Фонда состоит из следующих подсистем:

- маркетинговая информационная система (далее – МИС);
- географическая информационная система (далее – ГИС);
- реестр земельных участков Фонда (далее – РЗУФ);
- автоматизированная система бюджетирования, финансового и управленческого учета;
- система электронного документооборота;
- внешний корпоративный портал;
- внутренний корпоративный портал;
- комплексная система информационной безопасности;
- система загрузки, очистки и преобразования данных.

В 2014 году Фонд обеспечил наполнение МИС и ГИС макроэкономическими, статистическими данными и данными об ипотечном и жилищном кредитовании по 83 субъектам Российской Федерации, а также данными целевых рынков в разрезе субъектов Российской Федерации и муниципальных образований по 79 субъектам Российской Федерации.

Фонд обеспечил наполнение ГИС данными о границах земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в 83 субъектах Российской Федерации, базовыми цифровыми картографическими данными открытого пользования 71 территории субъектов Российской Федерации (масштаб 1:10 000, 1:100 000, 1:200 000) и Российской Федерации (масштаб 1:1 000 000), 163 территорий населенных пунктов (масштаб 1:10 000, 1:25 000), а также данными дистанционного зондирования Земли открытого пользования



территории Российской Федерации. Проведена модификация механизма интеграции ГИС на уровне веб-сервисов с порталом государственных услуг, предоставляемых Росреестром в электронном виде, для получения актуальных сведений государственного кадастра недвижимости о земельных участках и кадастровом делении из состава публичной кадастровой карты Росреестра.

В соответствии с изменениями, внесенными в 2014 году в Закон № 161-ФЗ<sup>53</sup>, в ГИС добавлен новый раздел «Неразграниченные земли», содержащий сведения о границах земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (на основе данных учетных систем Росреестра). В 2015 году Фонд продолжит наполнение данного раздела и расширение его функционала инструментами анализа информации о земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе средствами интеграции с РЗУФ.

В 2015 году Фонд продолжит наполнение МИС и ГИС данными о целевых рынках 272 муниципальных образований в составе 62 субъектов Российской Федерации, где сконцентрированы экономически активное население и платежеспособный спрос на жилье, включая спрос отдельных категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

В 2015 году развитие ЕИАС Фонда планируется по следующим основным направлениям:

– развитие функционала РЗУФ по работе с земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, с учетом изменений, внесенных в Закон № 161-ФЗ<sup>54</sup> в 2014 году, а также по обмену данными с ГИС средствами веб-сервисов;

– повышение степени интеграции подсистем в составе ЕИАС Фонда с целью обеспечения согласованного взаимодействия структурных подразделений Фонда при решении производственных задач;

– развитие функционала РЗУФ, внутреннего и внешнего корпоративных порталов для реализации основных бизнес-процессов Фонда в рамках проведения мероприятий с момента поступления в Фонд сведений о земельных участках, находящихся в федеральной собственности, до ввода в эксплуатацию жилых домов на земельных участках, предоставленных Фондом застройщикам.

В целях обеспечения контрагентов Фонда актуальной аналитической и справочной информацией в 2015 году продолжится работа по подключению новых пользователей к внешнему корпоративному portalу, а также работа по развитию функционала, наполнению и технической поддержке для обеспечения стабильной работы опубликованных на внешнем корпоративном portalе сервисов и программных комплексов, входящих в состав ЕИАС Фонда.

---

<sup>53</sup>Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>54</sup>Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В целях защиты информационных ресурсов ЕИАС Фонда в 2015 году будет обеспечено функционирование подсистем разграничения прав доступа, подсистем мониторинга и контроля защищенности, подсистем антивирусной защиты, подсистем защиты каналов передачи данных и других подсистем, входящих в состав комплексной системы информационной безопасности Фонда.

### **13. Развитие общественных связей, выставочные мероприятия**

В результате проведенных в 2014 году мероприятий по повышению уровня информированности о деятельности Фонда были достигнуты следующие показатели по сравнению с аналогичными показателями 2013 года:

- доля общей упоминаемости Фонда в федеральных и региональных СМИ увеличилась на 20%;

- характер публикаций о Фонде изменился в сторону увеличения положительных упоминаний более чем в 1,5 раза, в первую очередь за счет увеличения общего количества публикаций в СМИ и уменьшения доли нейтральных и негативных упоминаний;

- количество комментариев экспертов о направлениях деятельности Фонда увеличилось на 10%.

В 2015 году Фондом в рамках развития общественных связей будет продолжена работа по повышению уровня информированности о деятельности Фонда, реализуемых им проектах и программах, прежде всего социально ориентированных, а также поддержанию положительной репутации Фонда.

Указанные задачи Фонд планирует решать посредством адресного информирования следующих целевых групп:

- потенциальные покупатели жилья, в том числе потенциальные покупатели малоэтажного жилья экономического класса;

- граждане, имеющие трех и более детей;

- лица, заинтересованные в создании жилищно-строительных кооперативов на земельных участках, предоставляемых Фондом;

- лица, имеющие право приобрести жилье экономического класса, построенное на земельных участках, предоставляемых Фондом, по фиксированной цене;

- органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие полномочия в сфере земельных отношений, градостроительства, строительства, промышленности строительных материалов, жилищно-коммунального хозяйства и иных связанных с ними направлений деятельности;

- институты развития;

- бизнес-сообщество – компании, осуществляющие жилищное и иное строительство и (или) производство строительных материалов, а также финансовые организации, их ассоциации и объединения и иностранные инвесторы;

– профессиональное сообщество – профессиональные объединения и общественные организации, в том числе Российский союз строителей, Ассоциация строителей России, Союз архитекторов России, архитектурные и градостроительные сообщества и др.

Фондом будет продолжена работа по информационному освещению социально значимых направлений деятельности: создание кооперативов, предоставление земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, проведение аукционов по предоставлению земельных участков в целях строительства жилья экономического класса с обязательством застройщика по продаже такого жилья по фиксированной цене.

В рамках информационной активности Фондом будет продолжена работа по развитию комплексного взаимодействия с ведущими федеральными и региональными средствами массовой информации, а также иностранными средствами массовой информации.

В целях повышения уровня информированности о деятельности Фонда представителей целевых групп Фондом в 2015 году будут организованы в том числе следующие информационно-коммуникационные мероприятия:

- информационное наполнение и продвижение специального раздела о доступном жилье на официальном сайте Фонда в сети Интернет;
- пресс-конференции, конференции, семинары, брифинги и иные мероприятия, ориентированные на целевые группы Фонда.

Фонд планирует расширить круг информационных каналов, в том числе за счет использования интернет-пространства, а также увеличить посещаемость официального сайта Фонда в сети Интернет не менее чем на 20%.

В целях повышения узнаваемости Фонда, реализуемых им проектов и программ Фондом в 2015 году будет организована работа по продвижению корпоративного стиля для представления в едином формате информации на официальном сайте Фонда и сайтах партнеров Фонда, в рамках информационно-коммуникационного взаимодействия с целевыми группами.

В качестве одного из направлений деятельности по развитию общественных связей Фондом будет организована информационно-разъяснительная работа по отдельным направлениям деятельности Фонда, в частности, информационное освещение работы по созданию жилищно-строительных кооперативов с государственной поддержкой, иным социально ориентированным направлениям деятельности Фонда и т. д. В результате планируется увеличить долю граждан, обладающих достаточной информацией по ключевым направлениям деятельности Фонда.

Будет продолжено информационное реагирование на спорные ситуации, в рамках которых упоминается деятельность Фонда, и системное объективное информирование общественности о таких ситуациях.

Фондом будет продолжен мониторинг информационного пространства, в случае необходимости – своевременное доведение до целевых аудиторий полной и достоверной информации по направлениям деятельности Фонда.

При планировании и проведении информационных кампаний Фонд в 2015 году продолжит развитие взаимодействия с крупнейшими СМИ, коммуникационными агентствами, экспертами, в результате чего планируется увеличение общего количества упоминаний о Фонде в СМИ на 20% по сравнению с 2014 годом.

В целях привлечения к взаимодействию с Фондом крупных российских и иностранных институциональных инвесторов в 2015 году Фонд будет принимать участие в выставочных мероприятиях, проводимых в Российской Федерации (приложение № 1).

#### **14. Обеспечение безопасности деятельности Фонда**

В 2015 году будет продолжена работа по обеспечению безопасности деятельности Фонда по следующим основным направлениям: защита сведений, составляющих государственную тайну, обеспечение экономической безопасности, организация внутриобъектового режима и обеспечение информационной безопасности Фонда.

В интересах обеспечения сохранности сведений, составляющих государственную тайну, сведений ограниченного распространения Фонда, а также персональных данных граждан предусматривается проведение специальных мероприятий в соответствии с требованиями руководящих документов ФСТЭК России и ФСБ России.

Для обеспечения экономической безопасности Фонда запланирована реализация комплекса мер, направленных на выявление, предупреждение и локализацию негативных процессов:

- при проведении анализа факторов и условий, способствующих возникновению угроз экономического и репутационного характера;
- при сопровождении бизнес-процессов в финансово-экономической сфере, в том числе при организации закупок, выполнения работ и оказания услуг для нужд Фонда, сохранности интеллектуальной собственности;
- при организации защиты экономических интересов Российской Федерации в рамках внешнеэкономического сотрудничества с иностранными партнерами.

Для обеспечения режимных мер, направленных на сохранность имущества, запланированы охранные мероприятия на земельных участках и объектах Фонда, а также при проведении аукционов, выездных совещаний и т. д. Кроме того, в 2015 году будет продолжено осуществление контроля выполнения требований Правил внутреннего трудового распорядка Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства.

В 2015 году в целях обеспечения бесперебойного функционирования подсистем защиты, входящих в состав комплексной системы информационной безопасности Фонда, будет организована работа по продлению их лицензий, техническому сопровождению, установке обновлений, а также обеспечено

создание и поддержание защищенных каналов связи и удаленного доступа с заинтересованными ведомствами и организациями.

## **15. Программа инвестиционной деятельности Фонда на плановый период**

В 2015 году инвестиционная деятельность Фонда будет осуществляться по следующим направлениям:

- обеспечение земельных участков, предоставленных Фондом<sup>55</sup>, инженерной инфраструктурой, в том числе мониторинг реализации и финансирование инвестиционных проектов Фонда, принятие Фондом новых обязательств по обеспечению земельных участков, предоставляемых Фондом, инженерной инфраструктурой;
- инвестиции в ЕИАС Фонда;
- инвестиции в разработку градостроительной и проектной документации.

### **15.1. Мониторинг реализации и исполнение обязательств Фонда по обеспечению земельных участков, предоставленных Фондом, инженерной инфраструктурой**

Общий объем принятых обязательств Фонда по обеспечению земельных участков, предоставленных Фондом<sup>56</sup>, инженерной инфраструктурой за счет средств Фонда по состоянию на конец 2014 года составит 4 663,5 млн рублей (приложение № 2).

Данные обязательства приняты Фондом по 83 земельным участкам общей площадью 2 846 га, расположенным в 14 субъектах Российской Федерации (Астраханской, Волгоградской, Кировской, Костромской, Курганской, Московской, Нижегородской, Новгородской, Новосибирской, Свердловской, Челябинской областях, Пермском и Приморском краях, Республике Башкортостан). Реализация указанных инвестиционных проектов позволит обеспечить инженерной инфраструктурой земельные участки, на которых планируется осуществить строительство жилых помещений общей площадью не менее 4 037 тыс. кв. м.

По состоянию на конец 2014 года общий объем исполненных Фондом обязательств по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой за счет средств Фонда составит 2 340,9 млн рублей.

В 2015 году Фонд планирует исполнить обязательства в размере 484,0 млн рублей по обеспечению инженерной инфраструктурой объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, указанных в таблице 1.

---

<sup>55</sup>В период 2008-2014 годов.

<sup>56</sup>В период 2008-2014 годов.

Оставшаяся сумма обязательств Фонда по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой за счет средств Фонда в размере 1 838,6 млн рублей подлежит исполнению в последующие периоды.

При этом Фонд планирует в 2015 году принимать новые обязательства по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой в рамках установленного на 2015 год лимита денежных средств для целей принятия решений об осуществлении инвестиций в рамках приоритетных направлений деятельности<sup>57</sup>.

Таблица 1

№ п/п	Наименование проекта	Адрес	Способ предоставления земельного участка	Площадь, га	Количество земельных участков	Объем финансирования на 2015 год, млн руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	«Остров»	Приморский край, г. Владивосток, о. Русский	безвозмездное срочное пользование, ЖСК	41,0	9	20,7
2	«Уфа»	Республика Башкортостан, Уфимский район	аренда	147,5	2	260,8
3	«Курган»	Курганская обл., г. Курган, Заозерный р-н	аренда	86,3	1	120,3
4	«Мансуровский»	Астраханская обл., Приволжский р-н, п. Ассадулаево	аренда	59,1	1	82,2
Всего				333,9	13	484,0

В целях усиления контроля за исполнением обязательств Фонда по обеспечению инженерной инфраструктурой земельных участков, указанных в подпункте 15.1.1, Фонд будет осуществлять мониторинг реализации инвестиционных проектов в соответствии с регламентом исполнения Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства принятых обязательств по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой, необходимой для реализации проектов строительства жилья<sup>58</sup> (далее – Регламент), предусматривающий:

– контроль за соблюдением условий, необходимых для заключения Фондом соглашений о порядке исполнения обязательств Фонда по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой;

– проведение выездных проверок с целью визуального осмотра и контроля за ходом реализации инвестиционных проектов;

– контроль за выполнением установленных Регламентом условий, необходимых для осуществления Фондом платежей в рамках исполнения обязательств Фонда по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой.

В целях подтверждения реализации мероприятий по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой в 2015 году Фонд продолжит привлекать независимых экспертов для проведения строительно-технической экспертизы при исполнении организациями коммунального комплекса

<sup>57</sup>Планирование обязательств Фонда по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой подробно описано в подпункте 15.1.2.

<sup>58</sup>Утвержден правлением Фонда (протокол от 04.08.2014 № 157), размещен на официальном сайте Фонда [http://www.fondrgs.ru/files/docs/157\\_reglament.pdf](http://www.fondrgs.ru/files/docs/157_reglament.pdf).

договоров о подключении объектов строительства на земельных участках к наружным сетям и сооружениям инженерных систем.

Общий объем расходов, запланированных на проведение строительно-технических экспертиз, составит 4,6 млн рублей.

### 15.1.1. Реализация инвестиционных проектов Фонда

#### Проект «Курган»

На земельном участке площадью 86,32 га, расположенном по адресу: Курганская обл., г. Курган, Заозерный р-н (далее – проект «Курган»), планируется осуществление строительства жилья смешанного типа, в том числе малоэтажного, общей площадью жилых помещений 448 210 кв. м, из которых 75% должны соответствовать критериям жилья экономического класса, установленным Минстроем России<sup>59</sup>.

Срок реализации инвестиционного проекта Фонда по обеспечению земельного участка проекта «Курган» инженерной инфраструктурой 5 лет.

Попечительским советом Фонда в 2011 году<sup>60</sup> принято решение о принятии обязательства по обеспечению земельного участка проекта «Курган» инженерной инфраструктурой в размере не более 185,0 млн рублей в форме внесения платы за подключение к существующим сетям инженерно-технического обеспечения путем внесения организациям коммунального комплекса платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения путем заключения с застройщиком – победителем аукциона соглашения о внесении Фондом организации коммунального комплекса за застройщика – победителя аукциона платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и сооружениям инженерной инфраструктуры в рамках исполнения обязательств по договору на подключение (технологическое присоединение).

Фонд планирует завершить реализацию инвестиционного проекта «Курган» в 2015 году<sup>61</sup>.

В целях реализации инвестиционного проекта «Курган» Фондом с застройщиком – победителем аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка Фонда для его комплексного освоения в целях жилищного строительства заключено соглашение от 26.12.2012 № ИД-2 о порядке финансирования обязательства застройщика по подключению объектов капитального строительства, строящихся на переданном в аренду земельном участке Фонда, к сетям инженерно-технического обеспечения,

---

<sup>59</sup> Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 12.12.2011 № ДЗ-242, заключенный между Фондом и ООО «Речелстрой» в соответствии с протоколом об итогах повторного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 05.12.2011 № ПА36-07/2010/2.

<sup>60</sup> Протокол от 12.07.2011 № 49.

<sup>61</sup> При условии выполнения требований, установленных Регламентом.



определяющее объем финансирования Фондом мероприятий по обеспечению земельного участка проекта «Курган» инженерной инфраструктурой в размере не более 185,0 млн рублей.

В соответствии с данным соглашением Фондом по состоянию на конец 2014 года исполнены обязательства по финансированию мероприятий по обеспечению земельного участка проекта «Курган» инженерной инфраструктурой в размере 64,8 млн рублей.

Во II квартале 2015 г. Фонд планирует заключить с застройщиком дополнительное соглашение к соглашению от 26.12.2012 № ИД-2 о порядке финансирования обязательства застройщика по подключению объектов капитального строительства, строящихся на переданном в аренду земельном участке Фонда, к сетям инженерно-технического обеспечения, учитывающее требования Регламента, необходимое для осуществления Фондом платежей по факту выполнения мероприятий по обеспечению земельного участка проекта «Курган» инженерной инфраструктурой.

Фонд в 2015 году планирует осуществить финансирование мероприятий по обеспечению земельного участка проекта «Курган» инженерной инфраструктурой в размере 120,3 млн рублей, завершив реализацию инвестиционного проекта «Курган».

### **Проект «Мансуровский»**

На земельном участке площадью 59,1156 га, расположенном по адресу: Астраханская обл., Приволжский р-н, п. Ассадулаево (далее – проект «Мансуровский»), планируется осуществление строительства малоэтажного жилья общей площадью жилых помещений 45 000 кв. м, из которых 80% должны соответствовать критериям жилья экономического класса, установленным Минстроем России<sup>62</sup>.

Срок реализации инвестиционного проекта Фонда по обеспечению земельного участка проекта «Мансуровский» инженерной инфраструктурой 5 лет.

Фонд планирует завершить реализацию инвестиционного проекта «Мансуровский» в 2017 году.

Попечительским советом Фонда в 2012 году<sup>63</sup> принято решение о принятии обязательства по обеспечению земельного участка проекта «Мансуровский» инженерной инфраструктурой в размере не более 132,3 млн рублей в форме внесения платы за подключение к существующим сетям инженерно-технического обеспечения путем внесения организациям коммунального комплекса платы за подключение (технологическое

---

<sup>62</sup>Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 10.12.2012 № ДЗ-65, заключенный между Фондом и ООО «Строй-Инвест» в соответствии с протоколом об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 22.11.2012 № ПА111-07/2011.

<sup>63</sup>Протокол от 13.09.2012 № 69.



присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения путем заключения с застройщиком – победителем аукциона соглашения о внесении Фондом организации коммунального комплекса за застройщика – победителя аукциона платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и сооружениям инженерной инфраструктуры в рамках исполнения обязательств по договору на подключение (технологическое присоединение).

В целях выполнения обязательств по обеспечению земельного участка проекта «Мансуровский» инженерной инфраструктурой Фонд планирует в начале 2015 года заключить с застройщиком – победителем аукциона соглашения о порядке подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения (канализации) и электроснабжения, учитывающие требования Регламента, в рамках исполнения обязанностей победителя аукциона, которые предусмотрены договорами о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения (канализации) и электроснабжения.

В соответствии с заключенными соглашениями Фонд в 2015 году планирует внести ресурсоснабжающим организациям за застройщика часть платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения в размере не более 82,2 млн рублей.

Оставшуюся часть обязательств Фонда по обеспечению земельного участка проекта «Мансуровский» инженерной инфраструктурой в размере 50,1 млн рублей Фонд планирует исполнить в 2016-2017 годах, завершив реализацию инвестиционного проекта «Мансуровский»<sup>64</sup>.

### **Проект «Остров»**

На девяти земельных участках общей площадью 41 га, расположенных по адресу: Приморский край, г. Владивосток, о. Русский (далее – проект «Остров»), жилищно-строительным кооперативом «Остров», образованным из числа работников Дальневосточного федерального университета и Дальневосточного отделения РАН, планируется осуществление строительства жилья экономического класса общей площадью жилых помещений не менее 37 015 кв. м, из которых 100% должны соответствовать критериям жилья экономического класса, установленным Минстроем России<sup>65</sup>.

Срок реализации инвестиционного проекта Фонда по обеспечению земельных участков проекта «Остров» инженерной инфраструктурой 4 года.

Попечительским советом Фонда в 2013 году<sup>66</sup> принято решение о принятии обязательств по обеспечению земельных участков проекта «Остров»

<sup>64</sup>При условии выполнения требований, установленных Регламентом.

<sup>65</sup>Договор безвозмездного срочного пользования от 03.04.2014 № ДЗ-44, заключенный между Фондом и жилищно-строительным кооперативом «Остров».

<sup>66</sup>Протокол от 18.04.2013 № 83.

инженерной инфраструктурой в размере не более 34,5 млн рублей в форме внесения платы за подключение к существующим сетям инженерно-технического обеспечения путем внесения организациям коммунального комплекса платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения путем заключения с жилищно-строительным кооперативом соглашения о внесении Фондом организации коммунального комплекса за жилищно-строительный кооператив платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и сооружениям инженерной инфраструктуры в рамках исполнения обязательств жилищно-строительного кооператива.

Фонд планирует завершить реализацию инвестиционного проекта «Остров» в 2016 году<sup>67</sup>.

В 2015 году планируется осуществить финансирование мероприятий по обеспечению земельных участков проекта «Остров» инженерной инфраструктурой в форме внесения платы (ее части) за технологическое присоединение после заключения Фондом с жилищно-строительным кооперативом «Остров» соглашения о внесении Фондом за жилищно-строительный кооператив «Остров» платы (ее части) за технологическое присоединение к существующим инженерным сетям электроснабжающей организации, учитывающего требования Регламента, в рамках исполнения обязательств жилищно-строительного кооператива «Остров» по договору о технологическом присоединении к инженерным сетям электроснабжающей организации в объеме не более 20,7 млн рублей.

Оставшуюся часть обязательств Фонда по обеспечению земельных участков проекта «Остров» инженерной инфраструктурой в размере 13,8 млн рублей Фонд планирует исполнить в 2016 году, завершив реализацию инвестиционного проекта «Остров».

В случае если размер платы за технологическое присоединение к инженерным сетям электроснабжающей организации, указанный в договоре о технологическом присоединении к инженерным сетям электроснабжающей организации, окажется меньше размера обязательства Фонда по обеспечению инженерной инфраструктурой земельных участков проекта «Остров», оставшаяся часть указанного обязательства будет исполнена путем заключения Фондом с жилищно-строительным кооперативом «Остров» соглашения о внесении Фондом за жилищно-строительный кооператив «Остров» платы (ее части) за подключение к существующим инженерным сетям водоснабжения и водоотведения (канализации) организации коммунального комплекса, учитывающего требования Регламента, в рамках исполнения обязательств жилищно-строительного кооператива «Остров» по договору о подключении к инженерным сетям водоснабжения и водоотведения (канализации) организации коммунального комплекса.

---

<sup>67</sup>При условии выполнения требований, установленных Регламентом.

### **Проект «Уфа»**

На двух земельных участках общей площадью 147,45 га, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район (далее – проект «Уфа»), осуществляется строительство жилья общей площадью жилых помещений не менее 120 000 кв. м, из которых 75% должны соответствовать критериям жилья экономического класса, установленным Минстроем России<sup>68</sup>.

Срок реализации инвестиционного проекта Фонда по обеспечению земельных участков проекта «Уфа» инженерной инфраструктурой 6 лет.

Попечительским советом Фонда в 2013 году<sup>69</sup> принято решение о принятии Фондом обязательств по обеспечению земельных участков проекта «Уфа» инженерной инфраструктурой в размере не более 401,2 млн рублей в форме внесения платы за подключение к существующим сетям инженерно-технического обеспечения путем внесения организациям коммунального комплекса платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения путем заключения с застройщиком – победителем аукциона соглашения о внесении Фондом организации коммунального комплекса за застройщика – победителя аукциона платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и сооружениям инженерной инфраструктуры в рамках исполнения обязательств по договору на подключение (технологическое присоединение).

Фонд планирует завершить реализацию инвестиционного проекта «Уфа» в 2018 году<sup>70</sup>.

В целях реализации инвестиционного проекта «Уфа» Фондом с застройщиком – победителем аукциона в 2015 году будет заключено соглашение о порядке исполнения обязательств Фонда по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой в форме внесения платы за подключение к существующим инженерным сетям водоснабжения и водоотведения организации коммунального комплекса, учитывающее требования Регламента, в рамках исполнения обязательств по договору на подключение в объеме не более 401,2 млн рублей, из которых планируется к финансированию:

– в 2015 году – не более 260,8 млн рублей (аванс в размере 65% от суммы обязательств);

– в 2017-2018 годах – 140,4 млн рублей.

---

<sup>68</sup>Договор аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 11.07.2013 № ДЗ-63, заключенный между Фондом и ООО «КилСтройИнвест» в соответствии с протоколом об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды двух земельных участков, входящих в состав единого лота, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 28.05.2013 № А266-21/2013.

<sup>69</sup>Протокол от 23.05.2013 № 86.

<sup>70</sup>При условии выполнения требований, установленных Регламентом.

### **15.1.2. Планирование обязательств Фонда по обеспечению земельных участков, предоставляемых Фондом, инженерной инфраструктурой**

В целях формирования программы инвестиционной деятельности Фонда по обеспечению земельных участков, предоставляемых Фондом, инженерной инфраструктурой, необходимой для реализации проектов строительства жилья, а также проектов строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, на последующие периоды Фонд планирует проводить отбор земельных участков для их обеспечения инженерной инфраструктурой за счет средств Фонда.

Попечительским советом Фонда утвержден Порядок участия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в финансировании строительства объектов инженерной инфраструктуры (протокол от 27.02.2014 № 100) с изменениями (протокол от 17.07.2014 № 111).

С учетом внесенных в Закон № 161-ФЗ изменений, а также в целях оказания влияния на снижение стоимости жилья для конечных потребителей – граждан Российской Федерации Фонд планирует в 2015 году внести изменения в Порядок участия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в финансировании строительства объектов инженерной инфраструктуры, а именно дополнить указанный порядок критериями отбора земельных участков, предоставляемых Фондом в рамках участия в реализации программы «Жилье для российской семьи», предусмотренными постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404. Кроме того, в рамках указанных изменений предполагается установить следующую приоритетность при проведении отбора земельных участков для обеспечения их инженерной инфраструктурой за счет средств Фонда:

– земельные участки, которые планируются к предоставлению Фондом в 2015 году для реализации застройщиками проектов жилищного строительства, соответствующих критериям и требованиям отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404;

– земельные участки, планируемые к передаче жилищно-строительным кооперативам, создаваемым в соответствии с Законом № 161-ФЗ в том числе из числа работников организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 20.02.2004 № 96 «О сводном реестре организаций оборонно-промышленного комплекса», а также из числа работников федеральных государственных учреждений здравоохранения, осуществляющих функции по организации онкологической помощи детскому населению;

– другие инвестиционные проекты Фонда.

В рамках лимита денежных средств для осуществления инвестиционной деятельности, в том числе для принятия обязательств по обеспечению земельных участков, предоставляемых Фондом, инженерной инфраструктурой, установленного на 2015 год в размере 1 330 млн рублей, на основании решений попечительского совета Фонда обязательства Фонда по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой будут включены в документацию об аукционах по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, в документацию об аукционах на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками с обязательством продажи жилья по фиксированной цене, а также в договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, подлежащими передаче жилищно-строительным кооперативам.

Данные обязательства Фонд планирует принимать и исполнять в форме, сочетающей компенсацию Фондом застройщику авансовых платежей за подключение к существующим сетям инженерно-технического обеспечения в рамках исполнения обязательств по договору на подключение (технологическое присоединение) и последующую компенсацию Фондом застройщику фактически понесенных застройщиком затрат на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в размере оставшейся части обязательства Фонда после ввода застройщиком в эксплуатацию жилья, доля которого в общем объеме застройки равна доле уплаченных ранее Фондом авансов в общем объеме обязательства Фонда, осуществляемую Фондом пропорционально доле введенного в эксплуатацию жилья в общем объеме застройки.

Правлением Фонда утвержден регламент исполнения Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства принятых обязательств по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой, необходимой для реализации проектов строительства жилья (протокол от 04.08.2014 № 157).

Фонд в 2015 году планирует внести в регламент исполнения Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства принятых обязательств по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой, необходимой для реализации проектов строительства жилья изменения с целью приведения процедур регламента в соответствие с Законом № 161-ФЗ и Порядком участия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в финансировании строительства объектов инженерной инфраструктуры.

В соответствии с принятыми Фондом обязательствами по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой мероприятия и расходы по инвестиционным проектам будут включены в программы деятельности и финансовые планы доходов и расходов (бюджеты) Фонда на плановый и последующие периоды.

## **15.2. Инвестиции в ЕИАС Фонда**

В 2015 году будет продолжено развитие функционала ЕИАС Фонда, повышены ее надежность и производительность, а также уровень информационной безопасности.

Основными направлениями инвестиций в ЕИАС Фонда в 2015 году будет развитие функционала РЗУФ в целях автоматизации работ и постановки задач работникам структурных подразделений в рамках основных производственных бизнес-процессов Фонда, а также по работе с земельными участками, право собственности на которые не разграничено, и интеграции с МИС и ГИС.

Инвестиции в развитие функционала РЗУФ в 2015 году составят 13,3 млн рублей.

Общий объем инвестиций в развитие ЕИАС Фонда в 2015 году составит 13,3 млн рублей.

## **15.3. Инвестиции в разработку градостроительной и проектной документации**

Фонд в 2015 году продолжит осуществление финансирования разработки проектной документации объектов жилищного строительства в целях создания проектов повторного применения (не менее 30 проектов).

Объем инвестиций составит 49,6 млн рублей.

В целях разработки концепций создания промышленных парков, технопарков и бизнес-инкубаторов Фонд в 2015 году планирует осуществить финансирование данных мероприятий в размере 4,9 млн рублей.

В целях проработки вопросов обеспечения автомобильными дорогами общего пользования земельных участков общей площадью около 50 га, предоставленных и планируемых к предоставлению Фондом, расположенных по адресу: Пермский край, Пермский район, в 2015 году будет разработан проект планировки линейного объекта.

Объем инвестиций составит 3,2 млн рублей.

Общий объем инвестиций в разработку градостроительной и проектной документации в 2015 году планируется в размере 57,7 млн рублей.

## **16. Ресурсное и организационное обеспечение мероприятий Программы**

### **16.1. Финансовое обеспечение мероприятий Программы**

Целевые поступления в Фонд в виде имущественного взноса Российской Федерации из средств федерального бюджета в 2015 году не предполагаются.

Общая сумма доходов и поступлений Фонда в 2015 году запланирована в объеме 6 778,4 млн рублей и будет складываться из переходящего остатка денежных средств от поступлений прошлого периода в сумме 2 568,4 млн рублей и выручки от реализации товаров, работ, услуг, прав в

размере 4 200,0 млн рублей. Выручка от реализации товаров, работ, услуг, прав в 2015 году будет состоять из следующих компонентов:

- вознаграждение Фонда за выполнение функций агента Российской Федерации;
- компенсация расходов Фонда, понесенных в рамках выполнения функций агента Российской Федерации;
- поступление доходов, начисленных по результатам предоставления земельных участков, находящихся в собственности Фонда, на аукционах до 31.12.2014.

В 2015 году Фонд планирует произвести расходы и выплаты на общую сумму 4 315,8 млн рублей, в том числе на налоги и сборы 2 200,7 млн рублей.

Финансирование инвестиционной деятельности Фонда в 2015 году составит 559,5 млн рублей и будет производиться по следующим направлениям:

- расходы по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой, в том числе на проведение строительно-технических экспертиз (488,6 млн рублей)<sup>71</sup>;
- расходы на развитие ЕИАС Фонда (13,3 млн рублей);
- расходы на разработку градостроительной и проектной документации (57,7 млн рублей).

Источником финансирования инвестиционной деятельности Фонда в 2015 году будут являться собственные средства Фонда.

В рамках реализации Программы в 2015 году будут созданы резервы на общую сумму 2 462,7 млн рублей, в том числе:

- 1) резерв на финансирование инвестиционной деятельности в сумме 1 799,7 млн рублей, сформированный для реализации следующих целей:
  - исполнение принятых обязательств по обеспечению земельных участков Фонда инженерной инфраструктурой (349,7 млн рублей);
  - исполнение обязательств по приобретению жилых помещений (120,0 млн рублей);
  - принятие решений об осуществлении инвестиций в рамках приоритетных направлений деятельности<sup>72</sup> (1 330,0 млн рублей);
- 2) резерв на финансирование операционной деятельности в сумме 508,1 млн рублей;
- 3) резерв на формирование фонда долгосрочного стимулирования в сумме 154,8 млн рублей.

---

<sup>71</sup>При выполнении контрагентами условий, установленных Регламентом.

<sup>72</sup>Для осуществления инвестиционной деятельности в соответствии с решениями попечительского совета Фонда, в том числе для обеспечения инженерной инфраструктурой земельных участков, предоставляемых в рамках программы «Жилье для российской семьи» и жилищно-строительным кооперативам, создаваемым в соответствии с Законом № 161-ФЗ в том числе из числа работников организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 20.02.2004 № 96 «О сводном реестре организаций оборонно-промышленного комплекса», а также из числа работников федеральных государственных учреждений здравоохранения, осуществляющих функции по организации онкологической помощи детскому населению.

Источником формирования резерва для исполнения обязательств по обеспечению земельных участков Фонда инженерной инфраструктурой будут являться собственные средства Фонда.

## **16.2. Развитие и обеспечение функционирования действующей ИТ-инфраструктуры Фонда**

Основным направлением выполнения работ по информационно-техническому обеспечению деятельности структурных подразделений Фонда в 2015 году будет являться повышение надежности функционирования и степени интеграции компонентов действующей ИТ-инфраструктуры Фонда.

В рамках указанного направления будут решаться следующие задачи:

– обеспечение бесперебойной технической поддержки и сопровождения функционирования компонентов действующей ИТ-инфраструктуры Фонда;

– обеспечение бесперебойной технической поддержки и сопровождения функционирования программных комплексов Фонда, введенных в постоянную эксплуатацию в составе ЕИАС Фонда;

– повышение надежности функционирования систем резервного копирования и восстановления данных с увеличением объема хранилища данных в соответствии с масштабами использования функционала общесистемных и прикладных программных комплексов, интеграция информационных сервисов Фонда на основе использования существующих программных инструментов и комплексов, входящих в состав ЕИАС Фонда.

В целях обеспечения информационной безопасности действующей ИТ-инфраструктуры Фонда будут проводиться работы по сопровождению действующих защищенных каналов передачи данных и созданию новых каналов с учетом масштабов развития ИТ-инфраструктуры в соответствии с требованиями руководящих документов по безопасности ФСТЭК России и ФСБ России.

## **16.3. Развитие основных направлений деятельности в области управления персоналом**

В целях повышения эффективности деятельности Фонда и работников структурных подразделений, а также реализации основных направлений деятельности Фонда в 2015 году планируется:

– системная внутренняя ротация персонала;

– совершенствование мероприятий по повышению качества отбора кандидатов на вакантные должности Фонда;

– проведение мероприятий по адаптации новых работников Фонда, направленных на достижение высокого уровня производительности и качества труда.



В целях предупреждения совершения коррупционных и иных правонарушений в Фонде планируется проведение антикоррупционных мероприятий, предусмотренных планом противодействия коррупции в Федеральном фонде содействия развитию жилищного строительства на 2014-2015 годы<sup>73</sup>, разработанным в соответствии с Федеральным законом от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» и Национальным планом противодействия коррупции на 2014-2015 годы, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 11.04.2014 № 226.

## **17. Управление рисками при реализации Программы**

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

- продолжение мероприятий, начатых в 2014 году и направленных на сокращение издержек;
- создание резервов, необходимых для непрерывности 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, предоставляемых Фондом;
- обеспечение своевременной подготовки полной и достоверной отчетности о результатах деятельности Фонда;
- проведение анализа отклонений в процессе осуществления оперативного мониторинга и контроля за реализацией Программы;
- мониторинг выполнения инвестиционных проектов, включая проведение выездных проверок.

Анализ выполнения Программы деятельности Фонда на 2014 год показал, что к числу наиболее критичных относятся операционные риски, обусловленные наличием несостоявшихся аукционов или переносом сроков проведения аукционов, а также финансовые риски, возникающие в отношении организации непрерывного денежного потока.

### ***Меры, направленные на снижение операционных рисков***

В качестве мер, направленных на снижение операционных рисков, предполагается повышение эффективности организации работы с земельными участками на стадии сбора сведений о целесообразности их использования в целях жилищного и иного строительства, в том числе за счет осуществления целенаправленного поиска земельных участков, обеспечивающего как достижение показателей по объему предоставляемых для жилищного

---

<sup>73</sup> Утвержден приказом Фонда от 30.07.2014 № 114.

строительства земельных участков, так и получение дохода от предоставления земельных участков на аукционах для жилищного и иного строительства.

С учетом опыта предыдущих периодов в 2015 году Фонд предполагает обеспечить равномерное и ритмичное предоставление земельных участков на аукционах, избегая локализации дат проведения большого числа аукционов на коротком промежутке времени.

Особое внимание будет уделено формированию резерва земельных участков, предполагающих многофункциональное использование, обеспечивающих высокую доходность при их предоставлении на аукционах и расположенных преимущественно в городах-миллионниках.

Предоставление на аукционах земельных участков, включенных в резерв, будет осуществляться по мере необходимости на основе анализа динамики соответствующих показателей эффективности деятельности Фонда и прогноза их выполнения.

### ***Меры, направленные на снижение финансовых рисков***

В качестве мер, направленных на снижение финансовых рисков, предусмотрено создание следующих денежных резервов:

1) резерв на финансирование инвестиционной деятельности в сумме 1 799,7 млн рублей, формируемый для реализации следующих целей:

– исполнение принятых обязательств по обеспечению земельных участков Фонда инженерной инфраструктурой (349,7 млн рублей);

– исполнение обязательств по приобретению жилых помещений (120,0 млн рублей);

– принятие решений об осуществлении инвестиций в рамках приоритетных направлений деятельности (1 330,0 млн рублей);

2) резерв на финансирование операционной деятельности в сумме 508,1 млн рублей для обеспечения текущей деятельности Фонда (уплата налогов, выплата заработной платы, исполнение обязательств по хозяйственным договорам).

## **18. Целевые индикаторы деятельности Фонда на плановый период**

Достижение целей, установленных Программой, будет определяться системой целевых индикаторов деятельности Фонда (таблица 2).

Целевые индикаторы деятельности Фонда на 2015 год всесторонне характеризуют ожидаемые результаты деятельности Фонда в плановом периоде, структура которых представлена следующими разделами:

– объем земель, вовлеченных в оборот для жилищного строительства и строительства объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства (далее – ПСМ);

– земельные участки, предоставленные для целей жилищного строительства и строительства объектов ПСМ;

– объемы и динамика строительства на предоставленных земельных участках;

– выполнение бюджетных показателей.

Методика расчета целевых индикаторов деятельности Фонда на 2015 год представлена в приложении № 3.

**Таблица 2. Целевые индикаторы деятельности Фонда на 2015 год<sup>74</sup>**

№ п/п	Наименование целевого индикатора	Единица измерения	Целевое значение
<b>Объем земель, вовлеченных в оборот для жилищного строительства и строительства объектов ПСМ</b>			
1	Общий объем вовлеченных в оборот земель для жилищного строительства, включая земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена	га	5 500
2	Количество вовлеченных в оборот земельных участков, предназначенных для размещения объектов ПСМ	шт.	10
<b>Земельные участки, предоставленные для целей жилищного строительства и строительства объектов ПСМ</b>			
3	Общая площадь земельных участков, предоставленных под жилищное строительство и комплексное освоение в целях жилищного строительства, включая земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе:	га	3 750
3.1	общая площадь земельных участков, предоставленных Фондом в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» в составе государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»	га	1 000
4	Земельные участки, предоставленные для размещения объектов ПСМ, ориентированных на производство энергоэффективных и экологически чистых строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства	шт.	10
<b>Объемы и динамика строительства на предоставленных земельных участках</b>			
5	Объем жилья, введенного в эксплуатацию на земельных участках, предоставленных Фондом для жилищного строительства, в том числе для комплексного освоения в	млн кв. м	1,5

<sup>74</sup>Значения индикаторов деятельности Фонда (с 1 по 6) нарастающим итогом указаны в соответствующих разделах Программы.

№ п/п	Наименование целевого индикатора	Единица измерения	Целевое значение
	целях жилищного строительства		
<b>Динамика развития жилищно-строительных кооперативов, созданных из числа отдельных категорий граждан</b>			
6	Количество жилищно-строительных кооперативов, созданных из числа отдельных категорий граждан в соответствии с Законом № 161-ФЗ	шт.	40
<b>Выполнение бюджетных показателей</b>			
7	Выручка от реализации товаров, работ, услуг, прав	млн руб.	4 200
8	Формирование резервов на финансирование инвестиционной деятельности, в том числе:	млн руб.	1 799,7
8.1	формирование резервов для исполнения принятых обязательств по обеспечению инженерной инфраструктурой земельных участков, предоставленных Фондом, и для исполнения обязательств по приобретению жилых помещений	млн руб.	469,7
8.2	формирование резерва для целей принятия решений об осуществлении инвестиций в рамках приоритетных направлений деятельности	млн руб.	1 330

## 19. Приложения

### 19.1. Выставочные мероприятия в 2015 году

№	Мероприятие	Место проведения	Формат участия
<b>Международные форумы, проходящие на территории Российской Федерации</b>			
1	Петербургский международный экономический форум 2015	г. Санкт-Петербург	Проведение конференц-мероприятия Фонда, участие делегации Фонда в деловой программе, организация комментариев для средств массовой информации
2	Международный инвестиционный форум «Сочи-2015»	г. Сочи	Участие представителей Фонда в деловой программе, организация комментариев для средств массовой информации
<b>Международный инвестиционный форум</b>			
1	Международный инвестиционный форум «MIPIM-2015»	г. Канны, Франция	Участие представителей Фонда в деловой программе, организация работы выставочной экспозиции Фонда, работа промо-персонала, распространение презентационных и полиграфических материалов, организация переговоров с потенциальными инвесторами
2	Международный инвестиционный форум «MIPIM-Asia 2015»	г. Гонконг, Китай	Участие представителей Фонда в деловой программе, распространение презентационных и полиграфических материалов, организация переговоров с потенциальными инвесторами

## 19.2. Инвестиционная деятельность Фонда в части обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой

№ п/п	Направление инвестиционной деятельности	Количество земельных участков, шт.	Площадь земельных участков, га	Планируемая площадь жилья, тыс. кв. м	Форма инвестиционной деятельности	Стоимость мероприятий с НДС, млн руб.									Обязательства Фондом выполнены
						Всего	2010 факт	2011 факт	2012 факт	2013 факт	2014 факт	2015 план	2016 план	2017-2021 план	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Приморский край, г. Владивосток, ул. Можайская, д. 5 (проект «Патрокл»)	3	162,5	420,0	плата за подключение	<b>192,8</b>	–	67,5	125,3	–	–	–	–	–	✓
2	Челябинская обл., Сосновский р-н (проект «Челябинск»)	6	282,8	747,1	плата за подключение	<b>920,0</b>	–	322,0	598,0	–	–	–	–	–	✓
3	Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое (проект «Трудовое»)	6	400,0	600,0	плата за подключение	<b>799,8</b>	–	279,9	278,0	–	–	–	161,9	80,0	
4	Курганская обл., г. Курган, Заозерный р-н (проект «Курган»)	1	86,3	448,2	плата за подключение	<b>185,0</b>	–	–	64,8	–	–	120,3	–	–	
5	Московская область, г. Истра (проект «Истра»)	3	65,5	300,5	плата за подключение	<b>569,0</b>	183,4	286,1	28,0	–	–	–	–	71,5	

6	Кировская область, по границе населенного пункта г. Киров (проект «Киров-48»)	2	48,7	61,6	плата за подключение	<b>108,0</b>	–	50,4	57,6	–	–	–	–	–	
7	Нижегородская обл., Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (проект «Новинки»)	1	204,2	200,0	плата за подключение	<b>140,2</b>	–	–	–	–	–	–	81,9	58,3	
8	Республика Башкортостан, Уфимский район (проект «Уфа»)	2	147,5	120,0	плата за подключение	<b>401,2</b>	–	–	–	–	–	260,8	–	140,4	
9	Новгородская обл., р-н Новгородский, Борковское сельское поселение (проект «Борковское»)	2	64,7	120,1	плата за подключение	<b>279,7</b>	–	–	–	–	–	–	–	279,7	
10	Новосибирская обл., Барышевский сельсовет, в районе п. Каинская Заимка (проект «Сигма»)	26	86,3	92,5	плата за подключение	<b>26,0</b>	–	–	–	–	–	–	–	26,0	
11	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Новолуговской с.с., МО Плотниковский с.с., АОЗТ агрофирма «Иня» (проект «Иня»)	6	174,7	118,5	плата за подключение	<b>204,1</b>	–	–	–	–	–	–	132,7	71,4	
12	Свердловская область, Сысертский р-н, с. Черданцево (проект «Черданцево»)	1	253,4	200,0	плата за подключение	<b>215,9</b>	–	–	–	–	–	–	140,4	75,6	
13	Астраханская обл., Приволжский р-н, п. Ассадулаево (проект «Мансуровский»)	1	59,1	45,0	плата за подключение	<b>132,3</b>	–	–	–	–	–	82,2	30,3	19,8	

14	Пермский край, Пермский район (проект «Пермь»)	2	53,2	94,4	компенсация затрат	<b>33,4</b>	-	-	-	-	-	-	-	33,4	
15	Волгоградская обл., Среднеахтубинский район (проект «Волгоград»)	3	84,8	56,9	компенсация затрат	<b>26,0</b>	-	-	-	-	-	-	-	26,0	
16	Приморский край, г. Владивосток, о. Русский (проект «Остров»)	9	41,0	37,0	плата за подключение	34,5	-	-	-	-	-	20,7	13,8	-	
17	Костромская область, Костромской район, с/п Бакшеевское (проект «Кострома»)	9	631,0	375,0	компенсация затрат	395,7	-	-	-	-	-	-	138,5	257,2	
<b>ВСЕГО расходы по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой</b>		<b>83</b>	<b>2 846</b>	<b>4 037</b>	-	<b>4 663,5</b>	<b>183,4</b>	<b>1 005,9</b>	<b>1 151,7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>484,0</b>	<b>699,4</b>	<b>1 139,2</b>	



### 19.3. Методика расчета целевых индикаторов деятельности Фонда на 2015 год

№ п/п	Наименование целевого индикатора	Единица измерения	Методика расчета целевого индикатора
<b>Объем земель, вовлеченных в оборот для жилищного строительства и строительства объектов ПСМ</b>			
1	Общий объем вовлеченных в оборот земель для жилищного строительства, включая земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена	га	<p>Данный индикатор рассчитывается за период с 01.01.2015 по 31.12.2015 как сумма площадей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в отношении которых Правительственной комиссией в соответствии со статьей 12 Закона № 161-ФЗ приняты решения о вовлечении для жилищного строительства, в том числе комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также в целях дальнейшей передачи ЖСК (рассчитывается на основании протоколов заседаний Правительственной комиссии за период с 01.01.2015 по 31.12.2015);</li> <li>– земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в отношении которых Правительственной комиссией в соответствии со статьей 12 Закона № 161-ФЗ приняты решения о вовлечении для жилищного строительства, в том числе для комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также в целях дальнейшей передачи ЖСК (рассчитывается на основании протоколов заседаний Правительственной комиссии за период с 01.01.2015 по 31.12.2015);</li> <li>– земельных участков, государственная собственность на</li> </ul>

№ п/п	Наименование целевого индикатора	Единица измерения	Методика расчета целевого индикатора
			<p>которые не разграничена, в отношении которых Фондом в органы местного самоуправления, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации направлялись заявления о целесообразности осуществления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, полномочий по распоряжению данными земельными участками, и уполномоченный орган местного самоуправления, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации распорядился земельным участком способами, определенными пунктом 7 статьи 3.4 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в целях жилищного строительства, в том числе комплексного освоения в целях жилищного строительства (рассчитывается на основании писем органов местного самоуправления, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, поступивших в Фонд в соответствии с пунктом 8 статьи 3.4 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» за период с 01.01.2015 по 31.12.2015)</p>
2	Количество вовлеченных в оборот земельных участков, предназначенных для размещения объектов ПСМ	шт.	<p>Данный индикатор рассчитывается на основании протоколов заседаний Правительственной комиссии за период с 01.01.2015 по 31.12.2015 как сумма площадей:</p>

№ п/п	Наименование целевого индикатора	Единица измерения	Методика расчета целевого индикатора
			<p>– земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в отношении которых Правительственной комиссией приняты решения в соответствии со статьей 12 Закона № 161-ФЗ об их использовании в целях размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий и конструкций;</p> <p>– земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в отношении которых Правительственной комиссией приняты решения в соответствии со статьей 12 Закона № 161-ФЗ об их использовании в целях размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий и конструкций</p>
<b>Земельные участки, предоставленные для целей жилищного строительства и строительства объектов ПСМ</b>			
3	Общая площадь земельных участков, предоставленных под жилищное строительство и комплексное освоение в целях жилищного строительства, включая земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе:	га	<p>Данный индикатор рассчитывается путем сложения:</p> <p>– суммы площадей земельных участков, предоставленных Фондом на аукционах по продаже земельных участков для целей жилищного строительства, а также аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для комплексного освоения (комплексного освоения территории) в целях жилищного строительства, за период с 01.01.2015 по 31.12.2015 (подтверждается протоколами об итогах аукционов по продаже земельных участков, предназначенных под жилищное строительство, проведенных</p>

№ п/п	Наименование целевого индикатора	Единица измерения	Методика расчета целевого индикатора
			<p>в период с 01.01.2015 по 31.12.2015, а также протоколами об итогах аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для комплексного освоения (комплексного освоения территории) в целях жилищного строительства, проведенных в период с 01.01.2015 по 31.12.2015, в том числе аукционов, признанных несостоявшимися, но по итогам которых заключены договоры купли-продажи и/или аренды земельных участков в соответствии с законодательством Российской Федерации);</p> <p>– суммы площадей земельных участков, предоставленных Фондом на аукционах на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельных участков (безвозмездного пользования) для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья в соответствии со статьей 16.6 Закона № 161-ФЗ за период с 01.01.2015 по 31.12.2015 (подтверждается протоколами об итогах аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельных участков (безвозмездного пользования) для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, проведенных в период с 01.01.2015 по 31.12.2015, в том числе аукционов, признанных несостоявшимися, но по итогам которых</p>

№ п/п	Наименование целевого индикатора	Единица измерения	Методика расчета целевого индикатора
			<p>заключены договоры безвозмездного срочного пользования (безвозмездного пользования) земельных участков в соответствии с законодательством Российской Федерации);</p> <p>– суммы площадей земельных участков, предоставленных Фондом на аукционах на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для строительства жилья экономического класса и/или строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения (для комплексного освоения территории) в целях строительства жилья экономического класса и/или строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, в соответствии со статьями 16.6-1 и 16.6-2 Закона № 161-ФЗ за период с 01.01.2015 по 31.12.2015 (подтверждается протоколами об итогах аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда для строительства жилья экономического класса и/или строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения (для комплексного освоения территории) в целях строительства жилья экономического класса и/или строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, проведенных в период с 01.01.2015 по 31.12.2015, в том числе</p>

№ п/п	Наименование целевого индикатора	Единица измерения	Методика расчета целевого индикатора
			<p>аукционов, признанных несостоявшимися, но по итогам которых заключены договоры аренды земельных участков в соответствии с законодательством Российской Федерации);</p> <p>– суммы площадей земельных участков, переданных Фондом в безвозмездное срочное пользование (безвозмездное пользование) жилищно-строительным кооперативам, созданным в целях обеспечения жильем отдельных категорий граждан, определенных Правительством Российской Федерации и (или) органами государственной власти субъектов Российской Федерации, за период с 01.01.2015 по 31.12.2015 (подтверждается выписками из протоколов заседаний попечительского совета Фонда по вопросу о принятии решений о передаче земельных участков в безвозмездное срочное пользование (безвозмездное пользование) жилищно-строительным кооперативам, созданным в целях обеспечения жильем отдельных категорий граждан, определенных Правительством Российской Федерации и (или) органами государственной власти субъектов Российской Федерации, за период с 01.01.2015 по 31.12.2015).</p> <p>При расчете данного индикатора учитывается площадь земельных участков, предоставленных Фондом в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» в составе государственной программы Российской Федерации</p>

№ п/п	Наименование целевого индикатора	Единица измерения	Методика расчета целевого индикатора
			«Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»
3.1	общая площадь земельных участков, предоставленных Фондом в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» в составе государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»	га	<p>Данный индикатор рассчитывается как сумма площадей земельных участков, предоставленных Фондом за период с 01.01.2015 по 31.12.2015 для строительства жилья экономического класса в соответствии с требованиями и критериями, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».</p> <p>Значение индикатора рассчитывается на основании протоколов об итогах аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования и/или договоров аренды земельных участков для строительства жилья экономического класса или для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения (для комплексного освоения территории) в целях строительства жилья экономического класса или строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного</p>

№ п/п	Наименование целевого индикатора	Единица измерения	Методика расчета целевого индикатора
			<p>жилищного строительства, проведенных в период с 01.01.2015 по 31.12.2015, в том числе аукционов, признанных несостоявшимися, но по итогам которых заключены договоры аренды земельных участков в соответствии с законодательством Российской Федерации</p>
4	<p>Земельные участки, предоставленные для размещения объектов ПСМ, ориентированных на производство энергоэффективных и экологически чистых строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства</p>	шт.	<p>Данный индикатор рассчитывается как общее количество:  – земельных участков, предоставленных Фондом в период с 01.01.2015 по 31.12.2015 на аукционах по продаже земельных участков с условием размещения объектов ПСМ и/или продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства (далее – объекты ПСМ) (подтверждается протоколами об итогах аукционов по продаже земельных участков с условием размещения объектов ПСМ и (или) аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с условием размещения объектов ПСМ, проведенных в период с 01.01.2015 по 31.12.2015);  – земельных участков, предоставленных Фондом в период с 01.01.2015 по 31.12.2015 на аукционах под иное строительство в случае, если на таком земельном участке планом мероприятий предусмотрено размещение объектов ПСМ (подтверждается протоколами об итогах аукционов по</p>



№ п/п	Наименование целевого индикатора	Единица измерения	Методика расчета целевого индикатора
			<p>продаже земельных участков и (или) аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков под иное строительство, в отношении которых планами мероприятий предусмотрено размещение объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, проведенных в период с 01.01.2015 по 31.12.2015, а также планами мероприятий, по размещению объектов, предназначенных для производства материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства на земельных участках, переданных для формирования имущества Фонда на основании протокола заседания Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, подписанными в срок не позднее 31.12.2015)</p>
<b>Объемы и динамика строительства на предоставленных земельных участках</b>			
5	<p>Объем жилья, введенного в эксплуатацию на земельных участках, предоставленных Фондом для жилищного строительства, в том числе для комплексного освоения в целях жилищного строительства</p>	<p>млн кв. м</p>	<p>Данный индикатор рассчитывается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию по каждому объекту жилищного строительства, возведенному на земельных участках, предоставленных Фондом, как общая площадь жилых домов, введенных(ого) в эксплуатацию в период с 01.01.2015 по 31.12.2015 на земельных участках, предоставленных Фондом</p>

№ п/п	Наименование целевого индикатора	Единица измерения	Методика расчета целевого индикатора
			для жилищного строительства, в том числе для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе на аукционах с обязательством продажи жилья по фиксированной цене, а также переданных в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам, создаваемым из числа отдельных категорий граждан в соответствии с Законом № 161-ФЗ
<b>Динамика развития жилищно-строительных кооперативов, созданных из числа отдельных категорий граждан</b>			
6	Количество жилищно-строительных кооперативов, созданных из числа отдельных категорий граждан в соответствии с Законом № 161-ФЗ	шт.	<p>Данный индикатор определяется как общее количество жилищно-строительных кооперативов, созданных в соответствии с Законом № 161-ФЗ, при условии, что по состоянию на 31.12.2015 включительно кооператив одновременно удовлетворяет следующим условиям:</p> <p>1) жилищно-строительный кооператив зарегистрирован в установленном порядке и устав жилищно-строительного кооператива по состоянию на 31.12.2015 соответствует типовому уставу, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 06.06.2012 № 558 (в том числе после внесения изменений в уставы ранее созданных жилищно-строительных кооперативов) (подтверждается копиями свидетельства о государственной регистрации жилищно-строительного кооператива и его устава);</p> <p>2) правлением Фонда в период до 31.12.2015 приняты</p>

№ п/п	Наименование целевого индикатора	Единица измерения	Методика расчета целевого индикатора
			<p>решения об утверждении результатов рассмотрения ходатайств о передаче земельных участков, находящихся в федеральной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или земельных участков Фонда жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с Законом № 161-ФЗ, представленных в Фонд федеральными государственными органами, органами управления государственных академий наук, научных организаций, которым присвоен статус государственных научных центров, и федеральных государственных образовательных учреждений высшего профессионального образования, Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом», органами государственной власти субъектов Российской Федерации (подтверждается выписками из протоколов правления Фонда по вопросам об утверждении результатов рассмотрения ходатайств о передаче земельных участков жилищно-строительным кооперативам).</p> <p>При расчете данного индикатора не учитывается общее количество жилищно-строительных кооперативов, удовлетворяющих вышеуказанным условиям одновременно в период до 31 декабря 2014 года включительно</p>
<b>Выполнение бюджетных показателей</b>			

№ п/п	Наименование целевого индикатора	Единица измерения	Методика расчета целевого индикатора
7	Выручка от реализации товаров, работ, услуг, прав	млн руб.	<p>Данный индикатор рассчитывается на основании утвержденных попечительским советом Фонда отчетов о выполнении Фондом функций агента Российской Федерации. Значение индикатора рассчитывается как сумма следующих компонентов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– вознаграждение Фонда за выполнение функций агента Российской Федерации;</li> <li>– компенсация расходов Фонда, понесенных в рамках выполнения функций агента Российской Федерации;</li> <li>– поступление доходов, начисленных по результатам предоставления земельных участков, находящихся в собственности Фонда, на аукционах до 31.12.2014</li> </ul>
8	Формирование резервов на финансирование инвестиционной деятельности, в том числе:	млн руб.	Значение индикатора рассчитывается как сумма значений индикаторов 8.1 и 8.2
8.1	формирование резервов для исполнения принятых обязательств по обеспечению инженерной инфраструктурой земельных участков, предоставленных Фондом, и для исполнения обязательств по приобретению жилых помещений	млн руб.	<p>Данный индикатор рассчитывается как фактическая сумма средств резервов, образованных по следующим подстатьям финансового плана доходов и расходов (бюджета) Фонда на 2015 год:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 3.1.1 «Резерв для исполнения принятых обязательств по обеспечению инженерной инфраструктурой земельных участков, предоставленных Фондом»;</li> <li>– 3.1.2 «Резерв для исполнения обязательств по приобретению жилых помещений»</li> </ul>

№ п/п	Наименование целевого индикатора	Единица измерения	Методика расчета целевого индикатора
8.2	формирование резерва для целей принятия решений об осуществлении инвестиций в рамках приоритетных направлений деятельности	млн руб.	Данный индикатор рассчитывается как фактическая сумма средств резерва, образованного по подстатье 3.1.3 «Резерв для целей принятия решений о финансировании обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой в рамках приоритетных видов деятельности» финансового плана доходов и расходов (бюджета) Фонда на 2015 год