

Стратегия развития публично-правовой компании «Фонд развития территорий» до 2030 года утверждена наблюдательным советом Фонда (протокол № НС-21/2023 от 30.10.2023) с учетом изменений, утвержденных Наблюдательным советом Фонда (протокол от 19.11.2024 № НС-23/2024).



УТВЕРЖДЕНА

решением наблюдательного совета
публично-правовой компании
«Фонд развития территорий»

от _____ № _____

СТРАТЕГИЯ

**развития публично-правовой компании
«Фонд развития территорий» до 2030 года**

Москва, 2024

ВВЕДЕНИЕ

Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (далее – Фонд) – унитарная некоммерческая организация, созданная Российской Федерацией в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ).

Настоящая Стратегия развития публично-правовой компании «Фонд развития территорий» до 2030 года (далее – Стратегия) определяет миссию Фонда, его стратегические цели, задачи, и направления деятельности на период до 2030 года.

Стратегия Фонда разработана с учетом национальных целей развития Российской Федерации¹, Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года², государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»³, национального проекта «Жилье и городская среда», отдельных поручений и задач, возложенных на Фонд Президентом Российской Федерации и Правительством Российской Федерации.

¹ Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года».

² Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.10.2022 № 3268-р.

³ Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710.

МИССИЯ ФОНДА

Миссия Фонда – содействие комплексному обновлению и развитию населенных пунктов, созданию комфортных и благоприятных условий проживания граждан. Выполнение миссии Фонда осуществляется путем достижения стратегических целей Фонда.

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ ФОНДА

1. Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда, в том числе с использованием механизма комплексного развития территорий.
2. Развитие и модернизация инфраструктуры, в том числе для целей жилищного строительства.
3. Содействие в восстановлении и комплексном развитии территорий Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области.
4. Восстановление прав граждан - участников строительства.
5. Повышение эффективности региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов.

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА

Указанные стратегические цели Фонда определяют направления его деятельности, ключевые задачи, используемые механизмы и источники финансирования, а также состав реализуемых мероприятий и ожидаемые результаты деятельности Фонда.

1. Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда

По состоянию на 01.01.2024 аварийным признан жилищный фонд площадью 23,2 млн кв. м, в котором проживают 1,28 млн граждан.

Износ более 65 процентов имеет жилищный фонд площадью около 170 млн кв. м. Основными факторами старения жилищного фонда являются естественный износ и несвоевременное проведение ремонта.

Ежегодно признается непригодным для проживания (аварийным) около 2,7 млн кв. м жилья, в котором проживает порядка 150 тыс. граждан.

Действующие программы переселения реализуются в соответствии с условиями и целями, установленными Правительством Российской Федерации. В дальнейшем для обеспечения устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда необходимо уточнить условия и порядок финансирования и реализации таких программ с существенным снижением уровня бюджетных расходов. По оценкам, до 10 процентов аварийных домов находятся на инвестиционно привлекательных земельных участках, на которых

могут быть реализованы окупаемые проекты комплексного развития территорий жилой застройки (далее – КРТ).

Ключевые задачи:

обновление жилищного фонда, формирование механизма устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда;

сокращение потребности в финансировании за счет средств федерального бюджета путем привлечения внебюджетных источников, в том числе в рамках реализации проектов КРТ.

Механизмы и источники финансирования:

предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда (субсидия из федерального бюджета) на софинансирование расходов субъектов Российской Федерации в 2024 году на переселение граждан;

из аварийного жилья, предусмотренных паспортом федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» и в размере 330 млрд руб. на период 2025 - 2030 годов;

средства бюджетов субъектов Российской Федерации, исходя из среднего по Российской Федерации софинансирования в размере 40%;

приобретение жилья, подлежащего предоставлению гражданам, переселяемым из непригодного для проживания жилищного фонда, за счет привлечения кредитов и займов;

использование доходов от реализации программы на финансирование ее последующих этапов;

использование средств Фонда и внебюджетных источников финансирования при расселении аварийного и ветхого жилья в рамках реализации проектов комплексного развития застроенных территорий.

Основные мероприятия:

уточнение правил и порядка признания жилья аварийным;

изменение механизма определения выкупной стоимости аварийного жилья;

внесение предложений по изменению законодательства в части условий и порядка использования наемного жилья при расселении аварийного жилищного фонда;

обоснование потребности в финансировании этапов программ по расселению аварийного жилищного фонда, получение кредитов и займов под гарантии Правительства Российской Федерации;

приобретение жилья с привлечением юридических лиц, наделенных в соответствии с законодательством функциями региональных операторов по переселению граждан на первичном и вторичном рынках;

предоставление жилья гражданам с использованием механизмов найма;

отбор и реализация проектов комплексного развития застроенных территорий, в том числе с привлечением инвесторов-застройщиков;

использование долгосрочных займов на реализацию программ по расселению аварийного жилищного фонда за счет средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства.

Результаты:

за период 2024 - 2030 годов переселено 395 тыс. граждан (7,7 млн кв. м), в том числе дополнительно переселено за счет снижения выкупной стоимости аварийного жилья 59 тыс. чел. (1,1 млн кв. м.);

уменьшен прирост площади аварийного жилья на 3,2 млн кв. м (20%);

привлечение дополнительных средств региональных бюджетов в размере 179 млрд руб.;

снижение стоимости строительства жилья за счет бесплатного предоставления земельных участков региональному оператору по переселению граждан, приобретения региональным оператором по переселению граждан жилья по себестоимости.

2. Развитие и модернизация инфраструктуры

Недостаточный уровень обеспечения городов и поселений инфраструктурой и высокий уровень ее износа является существенным сдерживающим фактором для развития населенных пунктов и нового строительства. В замене нуждаются более 40 процентов коммунальных сетей, средний износ площадных объектов коммунальной инфраструктуры составляет более 50 процентов, что является основной причиной высокой аварийности объектов коммунальной инфраструктуры.

В целях создания и модернизации инфраструктуры для комплексного обновления населенных пунктов Правительством Российской Федерации определены самокупаемые механизмы финансирования инфраструктурных проектов – «Инфраструктурное меню», включающие в том числе бюджетные кредиты, специальные казначейские кредиты, предоставление заемного финансирования с использованием средств Фонда национального благосостояния (далее – ФНБ).

В целях повышения качества и надежности предоставления коммунальных услуг также реализуется программа модернизации систем коммунальной инфраструктуры на 2023 - 2027 годы, направленная в основном на обновление линейных объектов.

Мероприятия, необходимые для модернизации систем коммунальной инфраструктуры, будут объединены в Комплексный план, включающий действующие (в том числе инструменты «Инфраструктурного меню») и возможные механизмы финансирования, реализуемые и необходимые к реализации мероприятия. В Комплексный план, объединяющий региональные комплексные планы модернизации коммунальной инфраструктуры, войдут более

20 тыс. мероприятий, совокупный объем их финансирования оценивается в 4,5 трлн. рублей.

Ключевые задачи:

обеспечить устойчивое развитие и модернизацию инфраструктуры, существенный рост общего объема инвестиций, приоритетное использование внебюджетных источников финансирования.

Механизмы и источники финансирования:

предоставление финансовой поддержки бюджетам субъектов Российской Федерации на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры;

предоставление за счет привлеченных средств ФНБ проектного финансирования (долгосрочных льготных займов) юридическим лицам на реализацию проектов по строительству, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры;

использование средств региональных и муниципальных бюджетов, а также внебюджетных источников для софинансирования проектов и мероприятий по модернизации систем коммунальной инфраструктуры; использование субъектами Российской Федерации средств, полученных за счет бюджетных кредитов, специальных казначейских кредитов, на строительство и модернизацию объектов инфраструктуры,

приобретение транспортных средств.

Основные мероприятия:

реализация комплекса мероприятий для определения потребности в строительстве и модернизации инфраструктуры (формирование систем учета и мониторинга аварий и инцидентов, технического состояния объектов коммунальных систем и иных объектов, разработка системы критериев оценки их потребности в модернизации);

формирование центра компетенции по технической политике в сфере модернизации систем инфраструктуры на базе технического заказчика Фонда (методическое сопровождение, создание банка лучших практик, проведение обследований, оценка предлагаемых технических решений, выполнение функций технического заказчика);

финансирование проектов по строительству, капитальному ремонту и модернизации объектов инфраструктуры, и контроль реализации проектов;

мониторинг мероприятий по строительству, капитальному ремонту и модернизации объектов инфраструктуры, реализуемых в рамках действующих механизмов финансирования, включая бюджетное финансирование, в пределах полномочий Фонда, в том числе для оценки динамики технического состояния объектов инфраструктуры.

Результаты:

содействие реализации программы модернизации коммунальной инфраструктуры и улучшению качества предоставляемых коммунальных услуг

для 20 млн человек к 2030 году;

строительство и реконструкция (модернизация) не менее чем 2 тыс. объектов питьевого водоснабжения и водоподготовки к 2030 году;

содействие по введению в эксплуатацию с использованием механизмов инфраструктурных бюджетных и специальных казначейских кредитов объектов инженерно-коммунальной, дорожной, транспортной, социальной, туристской инфраструктуры, а также объектов инфраструктуры промышленных технопарков и особых экономических зон и поставке общественного транспорта.

3. Содействие в восстановлении и комплексном развитии территорий Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области

На территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области необходимо провести комплекс мероприятий, направленных на восстановление и развитие данных территорий.

На указанных территориях находится 674 тыс. объектов индивидуального жилищного строительства общей площадью 40,5 млн кв. м, из которых повреждено 78,7 тыс. объектов площадью 6,1 млн кв. м, разрушено 12,8 тыс. объектов площадью 1,1 млн кв. м.

Ключевые задачи:

восстановление, ремонт и модернизация объектов и систем коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, восстановление жилья, а также оказание содействия в строительстве нового жилья, в том числе с использованием механизма комплексного развития территорий;

совершенствование системы управления жилищно-коммунальным хозяйством с приведением к стандартам Российской Федерации;

оказание поддержки гражданам – собственникам объектов индивидуального жилищного строительства, чьи дома были повреждены или разрушены;

реализация мероприятий по переселению жителей г. Херсона и части Херсонской области, покинувших место постоянного проживания и прибывших в экстренном порядке на иные территории Российской Федерации;

управление имуществом, находящимся в собственности Фонда;

организация ведения реестра участников свободной экономической зоны, заключения договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, предоставления земельных участков для реализации инвестиционных проектов;

оказание поддержки предприятиям и организациям, содействие их возрождению.

Финансирование:

предоставление финансовой поддержки вышеуказанным субъектам Российской Федерации, ресурсоснабжающим организациям за счет средств целевого бюджетного финансирования, специальных казначейских кредитов, собственных средств Фонда;

предоставление финансовой поддержки субъектам Российской Федерации для реализации мероприятий на территории вышеуказанных субъектов Российской Федерации за счет средств целевого бюджетного финансирования;

реализация мероприятий непосредственно Фондом за счет средств целевого бюджетного финансирования, специальных казначейских кредитов, собственных средств Фонда.

Основные мероприятия:

определение технического состояния объектов инфраструктуры, формирование и реализация планов их восстановления и модернизации;

восстановление отдельных объектов жилья и инфраструктуры;

содействие в формировании эффективной системы управления жилищно-коммунальным хозяйством (содействие созданию единых региональных управляющих организаций, разработка и утверждение планов мероприятий их деятельности, участие в обосновании и утверждении тарифов, мониторинг реализации производственных и инвестиционных программ, проработка предложений по совершенствованию нормативного правового регулирования в сферах жилищно-коммунального хозяйства);

передача в аренду имущества (предприятий, других имущественных комплексов, отдельных объектов, относящихся к недвижимому имуществу, иного имущества), расположенного на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, и переданного Фонду в качестве имущественных взносов Российской Федерации;

мониторинг формирования и реализации планов мероприятий по восстановлению Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации (регионов-шефов).

Результаты:

обеспечено функционирование необходимых объектов жилья, инфраструктуры и социальной сферы;

сформирована эффективная система управления жилищно-коммунальным хозяйством;

оказана поддержка жителям г. Херсона и части Херсонской области, покинувшим место постоянного проживания и прибывшим в экстренном порядке на иные территории Российской Федерации.

3.1. Управление свободной экономической зоной Донецкой Народной

Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области

В соответствии с Федеральным законом от 24.06.2023 № 266-ФЗ «О свободной экономической зоне на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области» (далее – Федеральный закон № 266-ФЗ) на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области создана свободная экономическая зона (далее – СЭЗ), предусматривающая особый режим осуществления предпринимательской и иной деятельности:

возможность применения льготного режима налогообложения и выплаты страховых взносов;

особенности осуществления градостроительной деятельности и землепользования;

применение таможенной процедуры свободной таможенной зоны.

В рамках действия Федерального закона № 266-ФЗ на Фонд возложены полномочия управляющей компании СЭЗ.

По состоянию 01.01.2023 на территориях новых регионов около 3 500 предприятий, выручка которых по итогам 2022 года составляет более 10 млн руб. Данные предприятия являются потенциальными участниками СЭЗ.

Ключевые задачи:

снижение налоговой и таможенной нагрузки юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

вовлечение земельных участков и (или) объектов незавершенного строительства в реализацию проектов жилищного строительства в рамках СЭЗ на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области;

управление имуществом, находящимся в собственности Фонда;

организация ведения реестра участников СЭЗ, заключения договоров об условиях деятельности в СЭЗ, мониторинга выполнения участниками условий договора, консультационной работы на территориях субъектов Российской Федерации, предоставления земельных участков для реализации инвестиционных проектов;

оказание консультационной работы на территориях субъектов Российской Федерации по вопросам СЭЗ;

организация взаимодействия с инвесторами посредством инвестиционного портала СЭЗ;

оказание поддержки предприятиям и организациям, являющимся участниками СЭЗ.

Финансирование:

финансовое обеспечение мероприятий, необходимых для функционирования СЭЗ, осуществляется за счет средств федерального бюджета, доведенных до управляющей компании СЭЗ;

реализация Фондом мероприятий за счет средств целевого бюджетного финансирования, специальных казначейских кредитов, собственных средств Фонда;

привлечение и использование внебюджетных источников финансирования (средства инвесторов, заемные средства, тарифные источники и др.).

Основные мероприятия:

создание системы учета ведения единого реестра участников СЭЗ;

создание инвестиционного портала СЭЗ для инвесторов;

осуществление оценки эффективности функционирования СЭЗ;

взаимодействие с органами власти Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области в рамках заключения договоров об условиях деятельности в СЭЗ;

организация процесса заключения договоров об условиях деятельности в СЭЗ;

организация мониторинга выполнения участниками условий договора;

создание на территориях субъектов Российской Федерации офисов Фонда для работы с заявителями и участниками СЭЗ;

содействие в привлечении инвесторов в целях реализации инвестиционных проектов в СЭЗ;

реализация программы оказания поддержки предприятиям и организациям;

проработка с субъектами Российской Федерации земельных участков на предмет возможности их вовлечения в проекты жилищного строительства рамках СЭЗ;

организация предоставления участникам СЭЗ земельных участков, необходимых для реализации инвестиционных проектов.

Результаты:

обеспечено осуществление Фондом полномочий управляющей компании СЭЗ;

обеспечена организация ведения единого реестра участников СЭЗ;

организован процесс заключения договоров об условиях деятельности в СЭЗ;

организован мониторинг выполнения участниками условий договоров в СЭЗ, в том числе показателей создания новых рабочих мест, привлечения капитальных вложений, увеличения объемов производства и других ключевых показателей;

создан инвестиционный портал СЭЗ для инвесторов;

оказана поддержка предприятиям и организациям в порядке и объемах, которые установлены Правительством Российской Федерации;

созданы офисы Фонда на территории субъектов Российской Федерации для работы с заявителями и участниками СЭЗ;

осуществлены мероприятия, направленные на развитие жилищного строительства на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области в рамках функционирования СЭЗ;

сформированы условия для устойчивого социально-экономического развития регионов, привлечения инвестиций, создания новых рабочих мест, для развития обрабатывающих отраслей экономики, перерабатывающих производств, строительной отрасли, сельского хозяйства, торговли, транспортной и иной инфраструктуры, а также для повышения уровня и качества жизни граждан.

4. Восстановление прав граждан - участников строительства

Фонд участвует в реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан - участников строительства. По состоянию на 01.01.2024 в единый реестр проблемных объектов включено 320 проблемных объектов в 46 субъектах Российской Федерации, жилая площадь проблемных объектов составляет 2,7 млн кв. м., в восстановлении прав нуждаются более 43 тыс. граждан – участников строительства.

Ключевые задачи:

принятие решений о способе восстановления прав граждан - участников строительства, восстановление таких прав в рамках мероприятий, реализуемых Фондом, и мониторинг мероприятий, реализуемых субъектами Российской Федерации.

Механизмы и источники финансирования:

финансирование мероприятий по завершению строительства проблемных объектов и выплата возмещения гражданам за счет целевых взносов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, за счет средств компенсационного фонда, доходов от реализации прав на имущество, перешедшее к Фонду в результате восстановления прав граждан – участников строительства, а также за счет заемных источников финансирования, в том числе с привлечением средств федерального бюджета на частичное покрытие основного долга по целевому кредиту, а также на субсидирование уплаты части процентов (50 процентов) по предоставленному целевому кредиту.

Основные мероприятия:

завершение строительства Фондом и фондами субъектов Российской Федерации проблемных объектов;

осуществление Фондом выплаты возмещения гражданам – участникам строительства;

проведение мониторинга реализации мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в субъектах Российской Федерации;

предоставление субъектами Российской Федерации ежеквартальной отчетности в рамках распоряжения Правительства Российской Федерации от 26.05.2017 № 1063-р.

Результаты:

приняты решения о восстановлении прав всех граждан - участников строительства.

5. Повышение эффективности региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов

Механизмы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - МКД) функционируют с 2014 года. На 01.01.2024 региональные программы капитального ремонта общего имущества в МКД (далее – региональные программы капитального ремонта) включают 725,5 тыс. МКД общей площадью 2,84 млрд кв. метров, в которых проживают 92 млн человек (63 процента населения Российской Федерации).

Основной источник финансирования региональных программ капитального ремонта - взносы собственников помещений в МКД. Средний размер взноса составляет 11,54 руб. за кв. метр помещения в МКД. Уровень собираемости достаточно высокий - 98 процентов. Объем сборов составляет около 317 млрд руб. в год.

Около 72 процентов фондов капитального ремонта формируются на счетах региональных операторов (так называемые «котловые счета») - специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональные операторы).

Ежегодно капитальный ремонт проводится примерно в 50 тыс. МКД, в которых проживают 8 млн граждан. Стоимость выполняемых работ составляет 270 млрд руб., а темпы производства работ в среднем составляют около 63 процентов от целевых расчетных значений.

Фонд осуществляет мониторинг реализации региональных программ капитального ремонта МКД и деятельности региональных операторов.

Основные проблемы - несбалансированность программ по источникам финансирования и обязательствам, низкие темпы выполнения работ, в том числе влияющих на безопасность (лифты), недостаточное качество планирования работ, недостаточно эффективное использование средств.

Ключевые задачи:

повышение эффективности региональных систем капитального ремонта МКД, увеличение объемов работ в целях сдерживания темпов ветшания жилищного фонда.

Механизмы и источники финансирования:

использование обязательных взносов собственников на проведение капитального ремонта МКД в качестве основного источника финансирования обязательных видов работ, в том числе с использованием механизмов взаимного финансирования (котел);

использование средств, высвобождаемых за счет списания части задолженности бюджетов субъектов Российской Федерации по бюджетным кредитам, на софинансирование работ по замене лифтов с истекшим назначенным сроком службы;

Основные мероприятия:

участие в формировании системы технического учета жилищного фонда;

формирование на базе Фонда центра компетенций в сфере капитального ремонта МКД для мониторинга региональных программ капитального ремонта и деятельности региональных операторов, оценки рисков их функционирования, разработки и применения политик и методик, направленных на повышение эффективности региональных систем капитального ремонта МКД, увеличение объемов работ, продление сроков эксплуатации МКД;

разработка предложений по изменению законодательства в части установления особенностей проведения капитального ремонта МКД, повышения экономической обоснованности взносов на капитальный ремонт, формирования региональных программ и краткосрочных планов капитального ремонта, особенностей проведения ремонта ветхих домов, разработка других предложений, направленных на повышение эффективности функционирования региональных систем капитального ремонта МКД;

оказание содействия субъектам Российской Федерации в повышении эффективности функционирования региональных систем капитального ремонта, разработка и содействие реализации комплексных планов, направленных на снижение рисков неисполнения обязательств, предусмотренных региональными программами капитального ремонта.

Результаты:

обеспечивается верификация данных об объектах государственного учета жилищного фонда (при наделении соответствующими полномочиями);

сформированный на базе Фонда центр компетенций в сфере капитального ремонта МКД осуществляет мониторинг региональных программ капитального ремонта и деятельности региональных операторов, оценку рисков их функционирования, оказывает субъектам Российской Федерации содействие в разработке и применении политик и методик по повышению эффективности региональных систем капитального ремонта МКД;

разработаны предложения по совершенствованию законодательства, направленные на повышение эффективности функционирования региональных систем капитального ремонта МКД.