



УТВЕРЖДЕНА

решением наблюдательного совета
публично-правовой компании
«Фонд развития территорий»
от _____ № _____

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

Москва, 2023

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, Единого плана по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года², Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года³, государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»⁴, 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 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года».

² Распоряжение Правительства Российской Федерации от 01.10.2021 № 2765-р.

³ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.10.2022 № 3268-р.

⁴ 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 обманутых 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 01.01.2023 аварийным признан жилищный фонд площадью 22,2 млн кв. м, в котором проживают 1,25 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 млн кв. м жилья, в котором проживает порядка 110 тыс. граждан.

Действующие программы 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).

Ключевая задача:

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

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:

софинансирование расходов субъектов Российской Федерации на переселение граждан из аварийного жилья за счет средств федерального бюджета в объеме не менее объема ежегодного финансирования таких мероприятий в 2020-2024 годах;

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 окупаемых проектов комплексного развития застроенных территорий.

Основные мероприятия:

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 региональных операторов на первичном и вторичном рынках;

предоставление жилья гражданам с использованием механизмов льготной ипотеки или найма;

отбор и реализация окупаемых 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:

Переселено 522 тыс. граждан (9,4 млн кв. м);

обеспечено устойчивое сокращение непригодного для проживания жилищного фонда (снижение с 22,5 млн кв. м на начало 2024 года до 18,3 млн кв. м на начало 2031 года – на 18 процентов);

на 25 процентов снижены расходы федерального бюджета на расселение непригодного для проживания жилищного фонда;

срок ожидания гражданами расселения сокращен с 14 лет до 7,6 лет.

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 самоокупаемые 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).

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:

привлечение заемных средств для финансирования проектов модернизации инфраструктуры;

предоставление проектного финансирования (долгосрочных льготных займов) региональным и муниципальным операторам проектов, ресурсоснабжающим организациям на реализацию проектов строительства и модернизации объектов инфраструктуры;

покрытие субъектами Российской Федерации рисков нецелевого использования средств, рисков дефолта по возврату долгов и уплате процентов по привлеченным займам за счет ФНБ;

использование внебюджетных источников финансирования (собственные и заемные средства инвесторов, тарифные источники, в том числе за счет совершенствования тарифной политики) для реализации инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций;

использование средств региональных и муниципальных бюджетов для софинансирования проектов, частичного или полного погашения обязательств заемщиков по выданным займам;

использование субъектами Российской Федерации средств, полученных за счет бюджетных кредитов, специальных казначейских кредитов, на строительство и модернизацию объектов инфраструктуры, приобретение транспортных средств;

использование субъектами Российской Федерации целевого бюджетного финансирования на строительство и модернизацию систем коммунальной инфраструктуры.

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), по инвестиционной политике (формирование систем учета и мониторинга формирования, утверждения и исполнения инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций);

мониторинг всех планируемых и реализуемых мероприятий по строительству, капитальному ремонту и модернизации объектов инфраструктуры, в том числе для оценки динамики технического состояния

объектов инфраструктуры (реализуемых в рамках текущей деятельности и инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций, концессионных соглашений, целевых программ с привлечением бюджетного финансирования);

анализ поступивших от субъектов Российской Федерации заявок на финансирование проектов, источником финансового обеспечения которых являются средства Фонда, инфраструктурные бюджетные кредиты, специальные казначейские кредиты, займы Фонда за счет средств ФНБ, а также мониторинг реализации указанных проектов, одобренных президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации и управлением Фонда;

финансирование проектов по строительству, капитальному ремонту и модернизации объектов инфраструктуры.

Результаты:

аварийность на системах коммунальной и инженерной инфраструктуры снижена на 18,4 процента;

проведена замена 215 км инженерных сетей;

модернизировано и построено 4 550 объектов производственного назначения;

качество коммунальных услуг улучшилось для 42,8 млн человек;

доля населения, обеспеченного качественной питьевой водой, увеличилась до 91,6 процента.

введено в эксплуатацию с использованием инфраструктурных бюджетных кредитов 912 объектов инженерно-коммунальной, дорожной, транспортной, социальной, туристской инфраструктуры, а также объектов инфраструктуры промышленных технопарков и особых экономических зон, поставлено порядка 1 800 единиц транспорта⁵.

3. Восстановление и развитие 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

⁵ Результаты реализации мероприятий, финансируемых с использованием специальных казначейских кредитов, будут дополнены после завершения рассмотрения заявок субъектов Российской Федерации.

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;

обеспечение жильем граждан, покинувших место постоянного проживания;

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, региональным и муниципальным операторам проектов, 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 (создание региональных и муниципальных операторов проектов и программ, 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);

создание систем учета потребности и мониторинга мер поддержки граждан, чьи дома были повреждены или разрушены;

формирование системы учета граждан, нуждающихся в обеспечении жильем, финансирование мероприятий по осуществлению выплат указанным гражданам;

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 обратившимся гражданам, чьи индивидуальные дома были разрушены или повреждены;

в соответствии с поручениями Правительства Российской Федерации оказана поддержка всем обратившимся гражданам, покинувшим место своего постоянного проживания.

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;

содействие в организации юридических лиц, уполномоченных в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации на реализацию комплексного развития территорий;

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

оформление прав собственности на земельные участки в пользу Российской Федерации и последующее оформление прав собственности Фонда;

оформление договоров аренды земельных участков с участниками СЭЗ в целях жилищного строительства;

обеспечение проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов в рамках реализации проектов жилищного строительства участниками СЭЗ.

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. Защита прав граждан – участников строительства

Фонд участвует в реализации государственной жилищной политике, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства. По состоянию на 01.01.2023 в единый реестр проблемных объектов включено 1 206 проблемных объектов в 64 субъектах Российской Федерации, жилая площадь проблемных объектов составляет 7,6 млн кв. м. В восстановлении прав нуждаются 70 тыс. дольщиков.

Ключевые задачи:

принятие решений о способе восстановления прав обманутых граждан – участников строительства, восстановление таких прав в рамках мероприятий, реализуемых Фондом, и 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, а также за счет заемных источников финансирования.

Основные мероприятия:

завершение строительства Фондом и субъектами Российской Федерации проблемных объектов;

осуществление выплаты возмещения гражданам;

проведение мониторинга реализации мероприятий по восстановлению прав обманутых граждан – участников строительства в субъектах

Российской Федерации.

Результаты:

восстановлены права 100 процентов обманутых граждан – участников строительства.

5. Капитальный ремонт многоквартирных домов

Механизмы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД) функционируют с 2014 года. В региональные программы включены 724 тыс. МКД общей площадью 2,76 млрд кв. метров, в которых проживают 89 млн человек (61 процент населения Российской Федерации).

Основной источник финансирования программ – взносы собственников помещений в МКД. Средний размер взноса составляет 10,38 руб. за кв. метр помещения в МКД. Уровень собираемости достаточно высокий – 97,2 процента. Объем сборов составляет около 273 млрд руб. в год.

Около 73 процентов фондов капитального ремонта формируются на котловых счетах региональных операторов.

Ежегодно капитальный ремонт проводится примерно в 54 тыс. МКД, в которых проживают 8 млн граждан. Стоимость выполняемых работ составляет 260 млрд руб., а темпы производства работ в среднем составляют около 63 процентов от целевых расчетных значений.

Фонд осуществляет мониторинг функционирования региональных систем капитального ремонта МКД и 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, продление сроков эксплуатации МКД.

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);

привлечение займов с использованием механизма рефинансирования для финансирования на возвратной основе приоритетных видов работ, включая дополнительные виды работ, обеспечивающие снижение объемов потребления ресурсов;

использование дополнительных взносов собственников помещений в МКД в качестве источника, обеспечивающего возвратность предоставленных Фондом средств на выполнение приоритетных видов работ;

использование собственных средств Фонда на содействие формированию системы технического учета жилищного фонда, центра компетенций в сфере капитального ремонта МКД, оказание технической поддержки субъектам Российской Федерации.

Основные мероприятия:

участие в формировании системы технического учета жилищного фонда, верификация данных в системе технического учета, включая информацию о потребности в проведении ремонта;

формирование на базе Фонда центра компетенций в сфере капитального ремонта МКД для мониторинга региональных систем и операторов капитального ремонта, 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 определения потребности в проведении капитального ремонта МКД, формирования региональных программ и краткосрочных планов капитального ремонта, особенностей проведения ремонта ветхих домов и домов – объектов культурного наследия, разработка других предложений, направленных на повышение эффективности функционирования региональных систем капитального ремонта МКД;

оказание технического содействия субъектам Российской Федерации с высоким уровнем риска функционирования региональных систем и/или операторов капитального ремонта, разработка и содействие реализации комплексных планов, направленных на снижение таких рисков.

Результаты:

сформирована система технического учета жилищного фонда;

определен порядок финансирования и проведения капитального ремонта ветхих домов и домов – объектов культурного наследия;

актуализированы региональные программы капитального ремонта МКД с учетом фактической потребности в проведении капитального ремонта;

увеличены темпы проведения работ по капитальному ремонту МКД не менее чем на 10 процентов относительно уровня 2022 года.