



ПРАВИТЕЛЬСТВО
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Карла Либкнехта, 69
г. Киров обл., 610019
Факс: (8332) 64-89-58
E-mail: region@ako.kirov.ru

Председателю Законодательного
Собрания Кировской области

А.М. Ивонину

11.09.2015. № 8006-01-04
На № *193-30/2-03 от 12.08.2015.*

О представлении материалов

Уважаемый Алексей Максимович!

В целях проведения 24 сентября 2015 года в рамках пленарного заседания Законодательного Собрания Кировской области «правительственного часа» направляем справочный материал о деятельности ОАО «Кировская региональная ипотечная корпорация».

Докладчиком по вопросу выступит заместитель Председателя Правительства области Кузнецов Алексей Борисович.

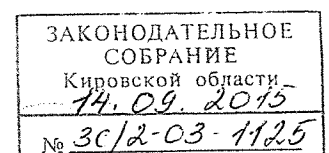
Также сообщаем о том, что ОАО «Кировская региональная ипотечная корпорация» не реализует программу «Комфортное жилье для ветеранов» с 2013 года.

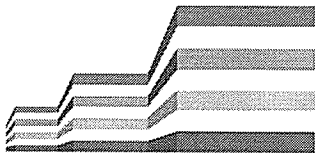
Приложение: на 27 л. в 1 экз.

Губернатор –
Председатель Правительства
Кировской области

Н.Ю. Бельих

Кузнецов Алексей Борисович
64-23-76





**КИРОВСКАЯ РЕГИОНАЛЬНАЯ
ИПОТЕЧНАЯ КОРПОРАЦИЯ**

ОТЧЕТ
перед Областным
Законодательным собранием
об экономической эффективности
ОАО «Кировская региональная
ипотечная корпорация»
за период
с января 2014 по июнь 2015

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Финансовые показатели за 2014 год, 1 полугодие 2015 и прогноз на конец 2015 года:

Статья	Код по РСБУ	31.12.2014, тыс.руб.	30.06.2015, тыс. руб.	Прогноз на 31.12.2015, тыс.руб.	Прирост 2015 к 2014
Уставный капитал	1310	829 346	829 346	829 346	0
Валюта баланса	1600	1 142 486	1 146 446	1 146 446	+3 960
Чистые активы	-	902 682	902 682	902 682	0
Выручка	2110	1 066 077	163 722	327 444	-738 633
Чистая прибыль	2400	3 571	-	0	-3 571
Проценты к уплате	2330	36 114	12 662	25 324	-10 790

Прогноз показателей на 2015 год определен исходя из уровня показателей 2014 года с учетом тенденции текущей выручки компании, полученной за первое полугодие 2015 года

К приоритетным направлениям деятельности Корпорации в 2014-2015 годах относятся:

1. Реализация программы «Жилье для российской семьи», утвержденной Постановлением Правительства РФ №404 от 05.05.2014.
2. Реализация мер по восстановлению прав граждан-участников долевого строительства.
3. Развитие рынка арендного жилья преимущественно путем реализации программы «Служебное жилье».
4. Реализация механизмов поддержки рынка ипотечного кредитования, том числе программы «Молодым – отдельное жилье!», программ реструктуризации ипотечных жилищных кредитов.
5. Реализация на территории Кировской области программ АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Свою деятельность Корпорация осуществляет через следующие основные каналы взаимодействия:

- офисы: г. Киров, ул. Ленина, 92 (головной офис); г. Киров, пр-т Строителей, 15 (дополнительный офис); Татарстан, г. Набережные Челны, прт Мира, д.25Б (представительство)

- интернет-сайт: ипотека43.рф или ipoteka.kirov.ru

- многоканальный телефон (8332) 25-10-10

- бесплатный телефонный номер 8-800-707-92-92

ОТЧЕТ ПО ОТДЕЛЬНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Ипотечное жилищное кредитование

Деятельность по ипотечному жилищному кредитованию включает в себя три комплексных бизнес-процесса:

- выдача ипотечных займов Корпорацией или организация выдачи ипотечных кредитов банками-партнерами (на сегодняшний день – КБ Хлынов, Первый Дортрансбанк). В связи с ограниченностью оборотных средств 2014-2015 Корпорация практически не предоставляет собственные ипотечные займы, организуя выдачу через банки-партнеры;

- рефинансирование закладных – продажа ипотечных закладных стратегическому инвестору. Подавляющее большинство закладных продаются в АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»;

- посткредитное обслуживание проданных закладных на возмездной основе. Основной заказчик услуги – также АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». В связи с отсутствием у АО «АИЖК» собственных подразделений в регионах России, взаимодействие с заемщиками по вопросам обслуживания выданных кредитов осуществляется с привлечением Корпорации.

В настоящее время Корпорация выдает ипотечные кредиты со следующими основными характеристиками:

- на приобретение строящего и построенного жилья, в том числе «старого» жилищного фонда. Основные требования к жилью – благоустроенность, не аварийность, наличие железобетонных перекрытий;

- на погашение ранее полученных ипотечных кредитов;

- в рамках всех программ АИЖК, в том числе ипотека с государственной поддержкой, социальная ипотека, ипотека для военнослужащих и проч.;

- процентные ставки от 9,9% годовых на первичное жилье и от 8,5% на залоговое жилье (жилье, на которое в судебном порядке обращено взыскание). Максимальная ставка – 14,6% на вторичное жилье в случае, если заемщик не имеет права на какие-либо льготы.

Информация об объемах выдачи ипотечных кредитов:

В разрезе заем/кредит, тыс.руб.	2014 год	1 полугодие 2015	Прогноз 2015	Прирост 2015 к 2014
Выдано ипотечных займов	5 949	453	953	- 4 996
Организована выдача ипотечных кредитов	839 709	25 081	190 000	- 649 709
Всего	845 658	25 534	190 953	- 654 705
В разрезе типов жилья, тыс.руб.	2014 год	1 пг 2015	Прогноз 2015	Прирост 2015 к 2014
Строящееся и вновь построенное жилье	489 705	8 375	120 000	- 369 705
Вторичное жилье	355 953	17 159	70 000	- 285 953
Всего	845 658	25 534	190 000	- 655 658

В связи с отсутствием у Корпорации долгосрочных денежных средств (за исключением целевых – на реализацию программы МОЖ), финансирование ипотечных операций осуществляется за счет широко используемого в России механизма рефинансирования – продажи закладных институциональным инвесторам. Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей права ее владельца на получение денежных средств от заемщиков по договорам займа (кредитным договорам).

Основным партнером (покупателем) закладных является ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» – компания, уполномоченная Правительством РФ на развитие региональных рынков ипотечного кредитования. Рефинансированию подлежат только закладные – при кредитовании строящегося жилья закладная возникает после сдачи дома в эксплуатацию и оформления за заемщиком права собственности.

В общем механизм рефинансирования закладных состоит из следующих этапов: Корпорация заключает с покупателем рамочный договор поставки закладных, которым определяются основные параметры предстоящих сделок

(сроки, суммы, характеристики закладных); в рамках согласуемых графиков поставки Корпорация продает покупателю закладные, владельцем которых является. При выдаче займов Корпорация изначально выступает владельцем закладной, при выдаче кредита – приобретает закладную у банка-партнера.

В зависимости от конкретных условий договоров поставки на Корпорацию может быть возложена обязанность на поставку закладных в определенном объеме в определенный срок (тип контракта – форвардный) или Корпорация может приобрести у покупателя право поставки закладных в определенный срок и в определенном объеме (тип контракта – опционный).

Информация об объемах рефинансирования закладных:

	2014 год	1 полугодие 2015	Прогноз 2015	Прирост 2015 к 2014
АИЖК. Строящееся и вновь построенное жилье	483 113	14 240	100 000	- 383 113
АИЖК. Вторичное жилье	441 670	102 711	155 000	- 286 670
Иные инвесторы	-	4 444	12 000	+ 12 000
ВСЕГО	924 783	121 395	267 000	- 657 783

В связи с применением схемы рефинансирования закладных Корпорация перестает быть балансодержателем по ипотечным кредитам и займам, выданным с ее участием. Тем не менее, ОАО «К.Р.И.К.» продолжает осуществлять контроль исполнения заемщиками своих обязательств, но уже не на правах кредитора, а на основании заключенных с новыми кредиторами соглашений. Сложившаяся система рефинансирования предусматривает, что новые кредиторы (покупатели закладных) в своем большинстве не имеют собственной сети представительств в России. При этом потребность во взаимодействии с заемщиками удовлетворяется за счет региональных партнеров (Сервисных агентов). Сервисным агентом выступает, как правило, поставщик закладных.

Корпорация выступает Сервисным агентом по всем проданным закладным (за редким исключением), а также принимает на сопровождение закладные иных поставщиков, по тем или иным причинам не являющихся

Сервисным агентом. В функции Корпорации как Сервисного агента входит: обработка обращений заемщиков, контроль исполнения заемщиками денежных и неденежных обязательств, досудебное и судебное взыскание проблемной задолженности, контроль за наличием страхового обеспечения, хранение документов кредитного досье, осуществление иных прав и обязанностей владельца закладной как стороны по договору займа (кредитному договору).

Основным партнером и заказчиком услуги сопровождения закладных является ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Помимо оказания услуг сторонним организациям, Корпорация осуществляет сопровождение балансовых кредитов и займов, основной объем которых приходится на займы по программе «Молодым – отдельное жилье!»

Информация об объемах и структуре текущего портфеля ипотечных кредитов и займов

	Декабрь 2014	Июнь 2015	Декабрь 2015 (прогноз)	Прирост 2015/2014
Остаток основного долга по закладным, тыс. руб., в том числе:	4 490 000	4 240 000	4 000 000	-10%
- по Кировской области	3 696 000	3 508 000	3 319 000	- 10%
- по Республике Татарстан	760 000	700 000	650 000	-10%
- прочие территории	34 000	32 000	31 000	-10%
Доля закладных с просроченной задолженностью 30 дней и более, %	2,8%	3,5%	3,7%	32%
Остаток основного долга по целевым займам (Программа «МОЖ»), тыс. руб.	188 542	168 892	149 000	-20%
Доля целевых займов (Программа «МОЖ») с просроченной задолженностью 30 дней и более, %	0,2%	0,2%	0,2%	0
Общий объем денежных обязательств на сопровождении	4 678 542	4 408 892	4 149 000	-13%

Инвестирование в строительство жилья

В 2014-2015 годах в реализации находилось 12 проектов на общую сумму 1,43 млрд.руб. с общей площадью жилья 43 475 кв.м.

Проект	Сумма по контрактам, тыс.руб.	Количество квартир, шт. / Общая площадь квартир, кв.м.	Стадия реализации на 30.06.2015
<i>Проекты, начатые в 2015 году</i>			
г. Киров, пер. 1-й Гороховский, д. 21	149 587	100 / 4 172,59	Ведется строительство, реализация квартир продолжается
мкр. Черемушки, ул. Полянская, д. 2	33 734	30 / 1 318,26	Ведется строительство, реализация квартир продолжается
мкр. Черемушки, ул. Полянская, д. 2 А	33 734	30 / 1 318,26	Ведется строительство, реализация квартир продолжается
мкр. Черемушки, ул. Беговая, д. 2	49 425	42 / 1 931,43	Ведется строительство, реализация квартир продолжается
г. Киров, ул. Современная, д. 9	22 533	14 / 643,80	Ведется строительство, реализация квартир продолжается
Всего за 2015 год	289 013	216 / 9 384,34	-
<i>Проекты, начатые в 2014 году</i>			
г. Киров, Нововятский район, ул. Орджоникидзе, д 2 Б	136 372	100 / 4 180,4	Ведется строительство, реализация квартир продолжается

Проект	Сумма по контрактам, тыс.руб.	Количество квартир, шт. / Общая площадь квартир, кв.м.	Стадия реализации на 30.06.2015
г. Слободской, ул. Корто, д.14	52 795	57 / 2 359,52	Введен в эксплуатацию, реализация квартир продолжается
г. Киров, ул. Володарского, д. 208	1 479	1/42,2	Проект завершен в 2014 году
г. Киров, ул. Ленина, д. 73а	14 612	7/ 408,8	Проект завершен в 2014 году
Всего за 2014 год	205 258	173/ 6 990, 92	-
Проекты, начатые в 2013 и продолженные в 2014 году			
Жилой комплекс Зиновы (Киров, ул. Доверия, д.1 и ул. Современная, д.3, корп.1)	764 954	534 / 21 855	Проект завершен в 2014 году
Киров, ул. Красный Химик, д. 2	120 963	77 / 3 618	Проект завершен в 2014 году
Киров, ул. Клубная, д. 13/1	49 900	35 / 1 627	Проект завершен в 2014 году
Всего за 2013год	935 817	646 / 27 100	-
Всего за 2013-2015 гг	1 430 088	1 035 / 43 475,26	-

В активной стадии реализации находится ключевой для Корпорации проект – строительство микрорайона «Черемушки».

Инвестиционный проект «Черемушки» представляет собой комплекс мер, направленных на строительство и продажу жилья экономического класса. Строительство осуществляется на двух земельных участках, принадлежащих Федеральному фонду содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС), и находящихся в аренде у Корпорации:

- участок с кадастровым номером 43:12:124000:232 площадью 297 627 кв.м. «Верхние Черемушки»;

- участок с кадастровым номером 43:12:124000:238 площадью 189 137 кв.м. «Нижние Черемушки».

Общая площадь участков 486 764 кв.м. (48,68 Га). Земельные участки расположены в Федяковском сельском поселении Кирово-Чепецкого района, на границе с Нововятским районом города Кирова. В целом новая территория комплексной застройки будет являться продолжением существующей жилой застройки Нововятского района комбинированной этажности (1-5 этажей).

Запланированные сроки строительства – до 4 кв. 2017 очередями (всего 10 очередей). Жилые дома 1 очереди уже находятся в стадии строительства, степень готовности ок. 60%.



Основные технико-экономические показатели жилой застройки:

Показатель	Всего	Верхние Черемушки	Нижние Черемушки
Этажность домов	3-5 этажей	3-5 этажей	5 этажей
Площадь земельных участков, Га	48,60	29,70	18,90
Площадь участков жилой застройки, Га	31,50	17,60	13,90
Площадь дорожных покрытий, Га	2,60	1,60	1,00
Протяженность уличной сети, км.	4,77	2,95	1,82
Количество жилых секций	170 (не менее)	87 (не менее)	83 (не менее)
Площадь жилого фонда, кв.м.	192 940,00	106 920,00	86 020,00
Численность населения, чел.	6 400,00	3 500	2 900
Водопотребление, куб.м./сут.	2 168,20	1 265,10	903,10
Электропотребление, кВт/час в год	27 877 500,00	3 078 000,00	24 799 500,00
Канализация, куб.м./сут.	1 660,20	995,10	665,10
Теплоснабжение, кВт	35 000,00	20 000,00	15 000,00
Газоснабжение (для жилищно-коммунального сектора), куб.м./час	3 843,00	2 208,00	1 635,00

Укрупненные показатели результативности реализации инвестиционного проекта:

Показатель	Всего	Верхние Черемушки	Нижние Черемушки
Справочно. Площадь квартир	192 940,07	106 920,07	86 020,00
Справочно. Договор аренды	x	ДЗ-5	ДЗ-6
Справочно. Кад.номер материнского участка	x	43:12:124000:232	43:12:124000:238
Планируемая стоимость строительства, руб.	6 550 175 619,08	3 639 579 673,68	2 910 595 945,40
Затраты на инфраструктуры,	613 248 013,00	356 772 246,84	256 475 766,16

возможные к компенсации в рамках программы «Жилье для российской семьи», руб.	или 3 178,44 на 1 кв.м.	или 3 336,81 на 1 кв.м.	или 2 981,58 на 1 кв.м.
Объемы строительства в рамках программы «Жилья для российской семьи», кв.м.	105 020,00	55 000,00	50 020,00
Плановая рентабельность	0,93%	0,58%	1,36%

По состоянию на 01.09.2015г.:

- ведется проектирование инженерных сетей и объектов, улично-дорожной сети 1-ой очереди строительства домов;

- определен исполнитель (ООО «Астрим-ЖилТехстрой») на строительство «под ключ» трех жилых домов на земельных участках ЗУ-22, 24, 25;

- определен исполнитель (ООО «АН-строй») на строительство «под ключ» одного жилого дома на земельном участке ЗУ-15;

- планируются конкурсы по отбору исполнителей на проектирование и строительство «под ключ» семи жилых домов на земельных участках ЗУ-2, 3, 4, 16, 33, 34, 35 и строительство газовой котельной;

- планируется в сентябре 2015г. объявить конкурс на проектирование инженерных сетей и объектов, улично-дорожной сети 2-ой очереди строительства домов.

Подбор подрядчиков ведется на конкурсной основе. По результатам двух проведенных конкурсов уже зафиксирована экономия в размере 27 млн. руб. (снижение цены контракта по сравнению с начальной максимальной):

	Очередь 2	Очередь 3
	1	3
Кол-во участников		
Начальная цена, руб/кв.м.	30 000	30 000
Контрактная цена, руб/кв.м.	29 060	26 211
Площадь жилья, кв.м.	10 380	4 540
Экономия, руб.	9 757 200	17 200 017

Программа «Служебное жилье»

С 2012 года ОАО «Кировская региональная ипотечная корпорация» реализует программу строительства и предоставления жилья отдельным категориям работников бюджетной сферы кировской области с использованием механизма льготной аренды (Программа – «Служебное жилье»). На ее реализацию в декабре 2011 года было выделено 445 900 000 руб. путем выкупа дополнительной эмиссии акций.

Размер арендной платы, установленные в 2012 году, не пересматривался и составляет:

- 1 000 руб. в месяц для однокомнатных квартир;
- 1 500 руб. в месяц для двухкомнатных квартир;
- 2 000 руб. в месяц для трехкомнатных квартир.

Расходы на текущее содержание помещений, в том числе коммунальные платежи, несет участник Программы.

В июле 2015 с целью оптимизации взаимодействия сторон Программы, повышения эффективности ее реализации, улучшения качества жизни участников Программы Советом директоров Корпорации утверждена новая редакция. Изменения вносились, в первую очередь, из тех соображений, что основные заинтересованные в предоставляемом по Программе жилье лица – Муниципальные образования, которым требуется обеспечить социально значимые отрасли квалифицированными кадрами, многие из которых нуждаются в улучшении жилищных условий.

Основные изменения в программе:

1. Изменена структура договора аренды жилья. Все жилые помещения передаются в аренду Муниципальному образованию (МО) в рамках единого договора аренды. Администрация МО передает конкретные жилые помещения участникам Программы по договору субаренды.
2. Соответственно, плательщиком перед Корпорацией становится Администрация МО. Это позволит Корпорации сосредоточиться на управлении

жилищным фондом и продолжении реализации Программы, повысив при этом ответственность МО за собираемость арендных платежей, целевое использование помещений.

3. Определен срок удержания помещений «под вакансию» не более 6 месяцев.

4. Введено требование ежегодного подтверждения права работника бюджетной сферы на участие в Программе.

5. Увеличен возраст участника – до 45 лет.

6. Формализован порядок проведения контрольных мероприятий, направленных на обеспечение надлежащего использования помещения жилищного фонда.

Основные проблемы, с которыми Корпорация столкнулась при реализации Программы:

1. Недобросовестные подрядчики, авансирование.

Поскольку Программа реализуется на протяжении продолжительного времени, Корпорация исходя из полученного опыта работы с недобросовестными подрядчиками, получившими аванс и не освоившими его, вышедшими в банкротство или просто уклонившимися от производства работ приняла решение с начала 2014 года не производить авансовых платежей, удерживать до конца производства работ 10% от стоимости работ по объекту. Введен более жесткий отбор подрядчиков. Например, не может быть выбран подрядчик, имеющий нарекания по качеству или срокам производства работ от Корпорации, имеющий проигранные судебные дела по вопросам качества и пр. Кроме того, в 2014 году был проведен «пилотный проект» по строительству 8-квартирного дома в пгт. Афанасьево хозяйственным способом. Данный проект был успешно завершён в сроки, значительно ниже тех, в которые укладывались подрядчики по аналогичным объектам – 9 месяцев (с августа 2014 до мая 2015) вместо 14 без потери качества строительства, в тоже самое время стоимость строительно-монтажных работ получилась на 20% ниже аналогичной с привлечением подрядных организаций.

2. Собираемость арендных платежей, задолженность жильцов по коммунальным платежам.

Мониторинг задолженности по всем видам платежей проводится Корпорацией периодически (по коммунальным платежам – 2 раза в год, по арендным платежам – примерно на постоянной основе).

По состоянию на ноябрь 2014 года общая задолженность по арендным платежам составляла свыше 400 000 руб. В начале 2015 года указанная задолженность погашена при содействии руководителя Межведомственной комиссии по Программе, заместителя Председателя Правительства Кировской области А. А. Галицких. Следует отметить, что в настоящий момент, не смотря на системную профилактическую работу Корпорации, задолженность по арендным платежам сохраняется на уровне 300 000 – 400 000 руб. Ниже указаны муниципальные образования с задолженностью 10 000 руб. и выше (на **01.09.2015**):

- Сунской р-н	– 39 666 руб.
- г. Котельнич	– 34 424 руб.
- Юрьянский р-н	– 33 888 руб.
- Кировочепецкий р-н	– 23 000 руб.
- г. Зуевка	– 19 812 руб.
- г. Советск	– 14 145 руб.
- г. Уржум	– 14 000 руб.
- Вятскополянский р-н	– 13 000 руб.
- Унинский р-н	– 13 000 руб.
- г. Нолинск	– 11 045 руб.
- г. Орлов	– 10 500 руб.
- Немский р-н	– 10 000 руб.

Итого на общую сумму ориентировочно 365 тыс. руб.

Основными причинами возникновения задолженности являются:

- отсутствие системного контроля за проживающими со стороны администраций муниципальных образований, на которых до введения в действие новой редакции Программы лежала ответственность за перечисление платежей в адрес Корпорации;

- разобщенность арендаторов в каждом конкретном муниципальном образовании (например, в ряде муниципальных образований арендаторами являются напрямую учреждения бюджетной сферы, которые зачастую ведут себя «автономно», не согласовывают вселение работников, не предоставляют никакой информации администрациям МО, но при этом также не контролируют ситуацию с оплатой аренды и коммунальных услуг участниками Программы);

- содержание жилых помещений «под вакансию». Если жилое помещение передается таким образом в аренду, например, школе, то зачастую задолженность начинает копиться с первого месяца, т.к. учреждение, не имеющее внебюджетных доходов, не способно оплачивать арендную плату и плату за содержание жилого помещения.

Аналогичная ситуация складывается с коммунальными платежами. Мониторинг таких задолженностей из Кирова весьма затруднен, т.к. управляющие компании и ресурсоснабжающие организации не предоставляют подобную информацию без официального запроса, что приводит к значительному увеличению времени на получение ответов. А собирать Корпорации ежемесячно отчет от каждого Плательщика (390 чел.!) физически невозможно;

3. Нецелевое использование помещений. За период реализации Программы сотрудниками Корпорации выявлен один случай сдачи квартиры Участником Программы в наем третьему лицу. В связи со сложностью выявления подобных злоупотреблений нельзя гарантировать, что указанный случай является единичным. Одной из причин к созданию конкретно этой ситуации послужило формальное отношение администрации учреждения к

утверждению кандидатур на вселение. В однокомнатную квартиру-студию площадью 25 кв.м. была заселена семья из 4-х человек.

4. Высокий размер государственной пошлины за регистрацию сделок с недвижимостью – 22 000 руб. за одну квартиру. Всего за время реализации Программы уплачено порядка 6 300 000 руб.

5. Платежи в Фонд капитального ремонта. Постановлением Правительства Кировской области от 12.12.2014 №15/191 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Кировской области, на 2015 год и плановый период 2016 и 2017 годов» определяется следующий размер взносов на капитальный ремонт:

1.1. На 2015 год - 7,1 рубля за один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме в месяц.

1.2. На 2016 год - 7,5 рубля за один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме в месяц.

1.3. На 2017 год - 7,9 рубля за один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме в месяц.

Поскольку Корпорация в настоящий момент является собственником более 11 315 кв.м. жилых помещений за счет собственных средств она вынуждена оплачивать взносы на капитальный ремонт домов. Величина арендной платы не является достаточной для покрытия всех затрат Корпорации, которые она несет;

6. Плановая убыточность Программы в связи с низким размером арендной платы.

Программа «Молодым – отдельное жилье!»

Программа «Молодым – отдельное жилье!» предусматривает выдачу жителям Кировской области (молодым семьям и молодым специалистам) беззалоговых беспроцентных займов на приобретение жилья. Программа начата в 2010 году по инициативе Губернатора Кировской области и нацелена на повышение доступности ипотечного кредитования как механизма приобретения жилья для молодежи региона.

Основные параметры займов:

- срок до 7 лет;
- обеспечение – поручительство родственника;
- до 2011 года применялась ставка 2% при отсутствии поручительства;
- сумма до 300 000 руб.;
- возможно применить кредитные каникулы на 6 мес. при рождении ребенка. Всего за 5 лет реализации Программы выдано 1 612 займов на сумму 315 млн. руб. – средняя сумма займа 196 692 руб. Из них 78 процентных займов. В том числе:

- в 2014 году – 116 займов на сумму 33 млн. руб., средняя сумма – 201 263 руб.

- в 1 полугодии 2015 – 11 займов на сумму 3 млн. руб., средняя сумма 271 140 руб.

Существенное сокращение объемов выдачи займов в 2015 году связано с параличом системы ипотечного кредитования в первом полугодии, когда выдача ипотечных кредитов практически не производилась. При этом с июля 2015 наблюдается восстановление спроса. Так в июле-августе 2015 выдано 15 займов на сумму 3 млн. руб., средняя сумма – 193 855 руб.

С помощью программы «Молодым – отдельное жилье!» жители Кировской области смогли получить 1 612 ипотечных кредитов на общую сумму 1,2 млрд. руб.

Восстановление прав обманутых дольщиков

Основными проектами в рамках деятельности по восстановлению прав обманутых дольщиков, является окончание строительства жилого дома по ул. Физкультурников, 8 и реализация соглашения в рамках областного закона №278-30 «О мерах по защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Кировской области». Помимо этих проектов Корпорация обеспечила ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов по ул. Ленина, 73 и ул. Володарского, 208.

Физкультурников, 8

В 2012 году участвовала в реализации мероприятий, направленных на восстановление прав обманутых дольщиков, вложивших денежные средства в строительство дома по адресу: г. Киров, ул. Физкультурников, д. 8. Комиссией при Правительстве Кировской области по организации работы по выполнению программ строительства, ввода в эксплуатацию жилых домов и решению проблем граждан, участвующих в долевом строительстве, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, была утверждена схема, максимально отвечающая интересам пострадавших граждан..

Схема реализации мероприятий по восстановлению прав обманутых дольщиков выглядела следующим образом:

Во-первых, граждане (дольщики) уступают права на квартиры в Доме Корпорации путем заключения договоров об уступке прав по цене равной расходам дольщика по приобретению квартиры у застройщика (цена договора долевого участия). Данная мера была обусловлена необходимостью срочного возврата гражданам денежных средств, уплаченных застройщику;

Во-вторых, Корпорация после выкупа прав на квартиры у граждан, привлекает подрядную организацию для завершения строительства Дома. При этом финансирование строительства осуществляется за счет средств Корпорации с последующей компенсацией данных расходов гражданами (дольщиками);

В-третьих, после завершения строительства и оформления права собственности Корпорации на квартиры, часть квартир была обратно продана гражданам (дольщикам), а часть квартир (от которых дольщики отказались) осталась в собственности Корпорации для дальнейшей продажи в рынок.

Основные показатели проекта:

- Количество граждан – 65
- Объем выкупленных прав требования – 74 млн. руб.
- Общая площадь квартир – 3 116 кв.м.
- Затраты на окончание строительства – 37 млн. руб.
- Среднее удорожание при обратной продаже дольщикам – 10 222 руб./кв.м.

Областной закон №278-30

10.01.2014 между Корпорацией и Департаментом строительства и архитектуры Кировской области по результатам открытого конкурса в рамках реализации Закона Кировской области №278-30 от 08.04.2013 года «О мерах по защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Кировской области» (далее – Закон) было заключено Соглашение о предоставлении дополнительной поддержки пострадавшим участникам строительства жилья.

В рамках реализации Закона и исполнения Соглашения Корпорация приняла на себя обязательства по предоставлению мер поддержки 97 гражданам, включенных в Реестр проблемных объектов и пострадавших участников строительства жилья на территории Кировской области. Законом установлены две меры поддержки:

1. Выкуп прав требования к недобросовестному застройщику. По существу, представляет собой возврат ранее уплаченных дольщиком денежных средств за не переданную в собственность квартиру. Данную меру выбрали 18 граждан.

2. Освобождение дольщика от уплаты части стоимости жилья во вновь приобретаемом объекте. По существу, данная мера представляет собой передачу гражданину прав на иную квартиру. При этом гражданин оплачивает только ту часть площади новой квартиры, которая превышает ранее оплаченную им площадь в пользу недобросовестного застройщика. Данную меру выбрали 79 граждан.

Основные показатели проекта:

Всего площадь проданных гражданам квартир, кв.м.	3 445,91
Всего площадь «освобождения от оплаты», кв.м.	2 635,87
Всего площадь, за которую граждане внесли доплату, кв.м.	810,04
Средняя стоимость 1 кв.м. площади, за которую граждане внесли доплату, руб.	37 986,19
Средняя на одного гражданина площадь, за которую внесена доплата, кв.м.	10,52
Средний размер доплаты на гражданина, руб.	399 614,68
Средняя стоимость 1 кв.м. площади квартиры (в целом по договору), проданной гражданам, руб.	28 544,50
Средняя стоимость квартиры (в целом по договору), проданной гражданам, руб.	1 283 623,01
Средняя площадь квартиры (в целом по договору), проданной гражданам, кв.м.	44,75
Перечислено денег гражданам в рамках выкупа прав требования, руб.	12 502 733,00
Всего стоимость предоставленных гражданам квартир в освобожденной от оплаты части (исходя и розничной цены), руб.	101 903 985,00
Всего расходы по проекту, руб.	114 406 718,00

В соответствии с Законом и условиями Соглашения после предоставления Корпорацией мер поддержки пострадавшим участникам строительства жилья, в собственность Корпорации передан земельный участка с кадастровым №43:04:000570:798, площадью 31 886 кв. м., расположенный по адресу: г. Киров, ул. Красной Звезды.

Программа «Жилье для российской семьи»

Программа «Жилье для российской семьи» (Программа) реализуется в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» на основании Постановления Правительства РФ от 05.05.2014 №404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», с учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.11.2014 №1278, а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.02.2015 №168.

Соглашение между Правительством Кировской области, Минстроем России и АО «АИЖК» об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения заключено 03.07.2014. В соответствии с Соглашением задача минимум — ввод жилья экономического класса в рамках Программы в размере 105 000 кв. м. к 01.07.2017.

С целью реализации Программы на территории Кировской области 09.10.2014 принято постановление Правительства Кировской области №4/46 «О реализации на территории Кировской области программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

В соответствии с Постановлением:

1. Министерство строительства жилищно-коммунального хозяйства Кировской области определено органом, уполномоченным на реализацию Программы.
2. ОАО «Кировская региональная ипотечная корпорация» определяется организацией, уполномоченной на ведение и предоставление соответствующих сведений из сводного по Кировской области реестра граждан, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы.

3. ГАУ «Управление государственной экспертизы» определено организацией, уполномоченной на проведение проверки достоверности сметной стоимости строительства объектов инженерно-технического обеспечения в отношении земельных участков и проектов жилищного строительства, которые будут определены в ходе реализации мероприятий по финансированию выкупа таких объектов.

4. Утверждается Порядок отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства в целях реализации программы.

5. Устанавливается Перечень категорий граждан Кировской области, имеющих право на приобретение жилья экономического класса по Программе.

6. Утверждается Порядок проверки органами местного самоуправления Кировской области соответствия заявителей перечню категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса по Программе.

7. Утверждается Порядок формирования органами местного самоуправления Кировской области списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса по Программе.

8. Утверждается Порядок ведения сводного реестра граждан Кировской области, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса по Программе.

На сегодняшний день отбор прошли 4 проекта жилищного строительства, из которых 2 проекта Корпорации – указанный выше микрорайон «Черемушки».

ПЕРСПЕКТИВЫ РАБОТЫ В 2015-2020 ГОДАХ

Общие задачи

Корпорация, как региональный институт развития жилищного рынка Кировской области, в первую очередь нацелена на соблюдение баланса между коммерческими и социально значимыми проектами, между извлечением прибыли и реализацией общественной функции. В этой связи акционер ожидает от деятельности не получение прибыли, а обеспечение финансирования убыточных социальных проектов за счет прибыли от коммерческих, что позволяет сократить расходы областного бюджета на реализацию соответствующих программ, тем самым повысить бюджетную эффективность.

Стратегической задачей является усиление работы Корпорации в области развития рынка строительства доступного жилья в рамках реализации новых для компании ролей:

- государственный застройщик Кировской области;
- централизованный оператор по контролю за качеством строительства жилья по федеральным программам в Кировской области.

Как Госзастройщику Корпорации следует на порядок увеличить объемы строительства жилья эконом-класса, решая задачи обеспечения жилья малоимущих групп населения не только в областном центре, но и по всей территории Кировской области. Как Централизованному оператору – обеспечить жесткий контроль за исполнением государственных и муниципальных контрактов по строительству жилья в рамках федеральных программ. В частности, многочисленные проблемы с качеством исполнения контрактов возникают при строительстве жилья для детей-сирот, переселенцев из ветхого и аварийного жилья.

Внешняя среда

С учетом развивавшегося в 2014 и обострившегося в 2015 году экономического кризиса становится очевидным, что в перспективе на деятельность Корпорации будет влиять множество негативных факторов наряду с сокращением числа способствующих развитию обстоятельств (к таким, например, ранее можно было отнести старт Национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России»).

Прогнозируя свою деятельность на 2 полугодие 2015 и последующие годы Корпорация принимает во внимание указанные ниже риски и негативные факторы:

- сокращение платежеспособного спроса;
- рост стоимости СМР;
- высокий размер государственной пошлины за регистрацию сделок с недвижимостью (4 000 – долевка, 22 000 – первичка);
- высокая стоимость заемного финансирования.

Вместе с тем к обстоятельствам, содействующим развитию, можно отнести следующие:

- потенциальное сужение рынка жилья с перевесом в сторону Программы «Жилье для российской семьи»;
- возможное изменение структуры сбережений домохозяйств со снижением доли сбережений во вкладах в пользу инвестиций в традиционно более надежный инструмент – жилую недвижимость;
- реализация Агентством по ипотечному жилищному кредитованию программы «Стимул», направленной на финансирование строительства жилья в рамках Программы «Жилье для российской семьи».

Строительство жилья

В перспективе ближайших пяти лет Корпорация планирует развивать путем вовлечения в жилищное строительство следующие земельные участки, находящиеся в областной собственности.

Проект «Алые паруса»

В квартале улиц Октябрьский проспект-Преображенская-Московская (кадастровый квартал 43:40:000290) располагается ряд земельных участков, находящихся в областной собственности. На данных участках размещены преимущественно здания, эксплуатируемые или ранее эксплуатированные учреждениями здравоохранения. С учетом ветхости расположенных в квартале здания в настоящее время готовится комплекс мер, направленных на:

- перемещение учреждений здравоохранения в иные, соответствующие современным требованиям, здания;
- передачу земельных участков в качестве вноса в уставный капитал ОАО «К.Р.И.К.»;
- вовлечение части земельных участков в жилищное строительство;
- строительство Корпорацией зданий для нужд органов власти за счет прибыли от реализации проекта по жилищному строительству.

С учетом сложной структуры проекта, предполагаемый срок его завершения – 2019-2020 гг. К жилой застройке запланировано 3 земельных участка с общей проектной площадью квартир ок. 24 000 кв.м.. Предполагаемый размер прибыли – 70-100 млн. руб.

Проект «Карла Маркса 17»

В процессе предварительной разработки находится проект по передаче в качестве вноса в уставный капитал ОАО «К.Р.И.К.» здания поликлиники с земельным участком по адресу: г. Киров, ул. Карла Маркса, д. 17. Расчеты по проекту до настоящего времени не производились. В случае его реализации

прибыль от проекта планируется направить на социальные программы, оператором которых является Корпорация – в частности «Служебное жильё».

Проект «КВАТУ»

В 2011-2013 годах активно обсуждался вопрос передачи в собственность Корпорации земельных участков вместе со зданиями и сооружениями, находящимися в квартале улиц Р. Ердякова и Московской, где ранее располагалась Военный городок №13. В связи с рядом организационных ограничений реализация проекта была отложена до периода, когда земельные участки будут переданы Министерством обороны в областную собственность. На сегодняшний день участки поступили в собственности Кировской области и обсуждается подготовка комплекса мероприятий по вовлечению их в жилищное строительство силами ОАО «К.Р.И.К.»

На предпроектной стадии в процессе освоения земельных участков предполагается строительство основных зданий:

Вид здания	Количество
9-этажный многоквартирный жилой дом, кирпичный с облицовкой лицевым кирпичом	1
14-этажный многоквартирный жилой дом, из керамического кирпича со сборным железобетонным каркасом	5
17-этажный многоквартирный жилой дом, кирпичный с монолитным каркасом	13
4-х эт. многоквартирный жилой дом (реконструкция существующих зданий)	1
Школа на 1025 мест	1
ДДУ на 300 мест	1

Помимо этого освоение территории потребует строительство ряда объектов инженерно-технического обеспечения, улично-дорожной сети и проч. Расчетная капиталоемкость составляет порядка 15 млрд. руб.