

СЧЕТНАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«6» апреля 2017 г.

№ ОМ- 41/06-03

ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТАХ КОНТРОЛЬНОГО МЕРОПРИЯТИЯ

«Проверка и анализ деятельности акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» по реализации Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года за период 2014 – 2015 годов и истекший период 2016 года»

(утвержден Коллегией Счетной палаты Российской Федерации
(протокол от 24 марта 2017 г. № 15К (1160))

1. Основание для проведения контрольного мероприятия:
пункт 2.1.2.1 Плана работы Счетной палаты Российской Федерации на 2017 год (переходящее из Плана работы Счетной палаты Российской Федерации на 2016 год, пункт 2.1.3.1).

2. Предмет контрольного мероприятия: деятельность акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» как единого института развития в жилищной сфере по реализации Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года (далее – Стратегия);

деятельность Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по содействию строительству жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи»;

деятельность администрации Костромской области как участника программы «Жилье для российской семьи» по созданию условий для строительства жилья экономического класса и наемных домов;

имущество акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», предусмотренное для реализации Стратегии;

нормативные правовые акты и иные распорядительные документы, регулирующие процесс реализации Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года и программы «Жилье для российской семьи»;

первичные учетные документы, бухгалтерская (финансовая) и статистическая отчетность.

3. Объекты контрольного мероприятия:

Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (г. Москва);

Администрации Костромской области (г. Кострома).

4. Срок проведения контрольного мероприятия – октябрь 2016 года - март 2017 года.

5. Цели контрольного мероприятия:

5.1. Проанализировать стратегические документы Акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – АО «АИЖК», Агентство, АИЖК), в том числе их соответствие задачам единого института развития в жилищной сфере, а также достижение целевых показателей развития рынка ипотечного жилищного кредитования.

5.2. Оценить нормативно-правовое, организационное и финансовое обеспечение подготовки земельных участков к вовлечению в оборот, организации строительства жилья экономического класса, объектов социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры и развития рынка наемного жилья.

5.3. Оценить создание объектами проверки условий для развития ипотечного рынка, в том числе создание специальных ипотечных программ для отдельных категорий населения.

5.4. Проанализировать формирование АО «АИЖК» механизмов повышения ликвидности и обеспечения возможностей рефинансирования для всех участников рынка ипотечного жилищного кредитования, в том числе через развитие рынка ипотечных ценных бумаг.

5.5. Проверить использование АО «АИЖК» средств федерального бюджета, предоставленных в 2015 году в качестве вноса в уставный капитал, на реализацию программы помощи отдельным категориям заемщиков, оказавшихся в трудной финансовой ситуации.

5.6. Оценить соблюдение АО «АИЖК» требований законодательства Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц.

6. Проверяемый период деятельности: с 1 января 2014 года по 31 декабря 2016 года.

7. Краткая характеристика проверяемой сферы формирования и использования государственных средств и деятельности объектов проверки.

Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (далее АО «АИЖК», АИЖК, Агентство) было создано в 1997 году в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 г. № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию».

По состоянию на 1 января 2017 года уставный капитал АО «АИЖК» сформирован в размере 100 090,0 млн. рублей. Единственным акционером и владельцем всех акций АО «АИЖК» является Российская Федерация в лице Росимущества. Должность генерального директора АИЖК в течение проверяемого периода занимали: Семеняка Александр Николаевич (до 20 апреля 2015 года) и Плутник Александр Альбертович, назначенный решением наблюдательного совета от 20 апреля 2015 г. (протокол №1/17).

Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» было предусмотрено создание на базе АИЖК Единого института развития в жилищной сфере. Агентство было наделено, в том числе, функциями по управлению дочерними хозяйственными обществами, а также Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее - Фонд РЖС). В соответствии с Федеральным законом от 23 июня 2016 г. № 221-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», права и обязанности Фонда РЖС по решению задач и осуществлению функций (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ), предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» перешли АО «АИЖК»¹ (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ).

¹ В последствии АО «АИЖК» был подан иск о ликвидации Фонда «РЖС», который был удовлетворен решением Пресненского районного суда г. Москвы 28.12.2016 г. (Решение вступило в силу 31.01.2017).

По состоянию на 1 января 2017 года Агентство имеет следующие дочерние общества: АО «СК АИЖК», АО «АФЖС», ООО «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ», ООО «Управляющая компания АИЖК». АО «АИЖК» также создана некоммерческая организация Фонд единого института развития в жилищной сфере.

Костромская область является государственно-территориальным образованием, входящим в состав Российской Федерации в качестве субъекта Российской Федерации, основным Законом которого является Закон Костромской области от 24.04.2008 г. № 300-4-ЗКО «Устав Костромской области» (принят Костромской областной Думой 17.04.2008 г.).

В соответствии с постановлением администрации Костромской области от 24 июля 2014 г. № 296-а «О реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» Департамент строительства Костромской области является уполномоченным исполнительным органом государственной власти Костромской области по координации реализации проектов жилищного строительства в рамках программы.

8. По результатам контрольного мероприятия установлено следующее.

8.1. (Цель 1) Проанализировать стратегические документы Акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», в том числе их соответствие задачам единого института развития в жилищной сфере, а также достижение целевых показателей развития рынка ипотечного жилищного кредитования (направление аудитора А.В.Перчяна).

В проверяемом периоде развитие ипотечного жилищного кредитования и целевые ориентиры деятельности АИЖК в данном направлении определялись следующими документами:

Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года² (далее – Стратегия РИЖК до 2030 года);

Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года³ (далее – Стратегия РИЖК до 2020 года), которая

² Утверждена распоряжением Правительства РФ от 19.07.2010 № 1201-р

³ Утверждена распоряжением Правительства РФ от 08.11.2014 № 2242-р

разработана в соответствии с целевыми показателями и задачами государственной политики по развитию рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования, определенными в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» (далее – Указ № 600), государственной программе Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323 (далее – ГП «Доступное жилье»);

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 225-ФЗ).

Исходя из целей и задач, определяемых указанными документами, разрабатывались и утверждались собственные Стратегии развития АИЖК, Долгосрочные программы развития АИЖК и годовые бизнес-планы.

Вертикальная система целеполагания и планирования деятельности АИЖК в период 2014-2016 годов представлена в таблице.

Документы органов государственной власти	Стратегия РИЖК до 2030 года (утратила силу)	Стратегия РИЖК до 2020 года Закон № 225-ФЗ	
Собственные документы АИЖК	Стратегия развития группы компаний ОАО «АИЖК» ⁴	Стратегия развития группы компаний АИЖК на 2014-2018 годы ⁵ (далее – Стратегия АИЖК 2014-2018)	Стратегия развития Единого института развития в жилищной сфере на период 2016–2020 годов ⁶ (далее – Стратегия 2016-2020)
		Долгосрочная программа развития АИЖК на 2014-2018 годы ⁷ (далее – ДПР 2014-2018)	Долгосрочная программа развития Единого института развития в жилищной сфере на период 2016–2020 гг. ⁸ (далее – ДПР 2016-2020)
	Бизнес-план деятельности АИЖК на 2014 год (далее – БП-2014)	Бизнес-план деятельности АИЖК на 2015 год (далее – БП-2015)	План деятельности единого института развития в жилищной сфере на 2016 год (далее – БП-2016)

⁴ Утверждена решением наблюдательного совета АИЖК (протокол от 18.06.2013 г. №15).

⁵ Утверждена решением наблюдательного совета АИЖК (протокол от 30.09.2014 г. №1/03).

⁶ Утверждена решением наблюдательного совета АИЖК (протокол от 26.02.2016 г. №1/14).

⁷ Утверждена решением наблюдательного совета АИЖК (протокол от 12.12.2014 г. № 1/05).

⁸ Согласована Первым заместителем Председателя правительства Российской Федерации (письмо от 22.06.2016 г. № ИШ-П13-3653), утверждена решением наблюдательного совета АИЖК (протокол № 1/1 от 14.07.2016 г.).

Ни одна из действовавших в период 2014 - 2016 годов стратегий развития АО «АИЖК» не была завершена в установленный срок. Новые стратегии принимались в связи с изменением подходов к определению его целей и задач в сфере ипотечного жилищного кредитования и жилищного строительства, а также изменениями в нормативно-правовом регулировании указанной сферы.

Новым элементом системы стратегического планирования в сфере ипотечного жилищного кредитования, жилищного строительства и развития арендного жилья является приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье» (далее – приоритетный проект). Руководителем приоритетного проекта является генеральный директор АО «АИЖК» А.А.Плутник.

Стратегии развития АИЖК

В рамках Стратегии РИЖК до 2020 года кроме общих отраслевых целей были определены цели деятельности АИЖК как института развития рынка ипотечного жилищного кредитования. Принятая наблюдательным советом Стратегия АИЖК 2014-2018, в том числе, ее целевые показатели, в полной мере отражали роль АИЖК в достижении целей развития ипотечного жилищного кредитования, определенные Стратегией РИЖК до 2020 года.

В период реализации Стратегии АИЖК 2014-2018 был принят Закон № 225-ФЗ, который послужил основанием для изменения подходов к определению целей деятельности АИЖК и его роли в развитии ипотечного кредитования и жилищного строительства.

Стратегия АИЖК 2014-2018 была отменена и принята Стратегия 2016-2020, которая нацелена на сегменты жилищного финансирования, где рыночные механизмы отсутствуют или недостаточно развиты: рынки ипотечных ценных бумаг, коллективных инвестиций в наемное жилье, кредитование застройщиков с использованием гарантий АО «АИЖК», принятие/распределение рисков во всех обозначенных сегментах.

Следует отметить, что Стратегия 2016-2020 не предусматривает системы количественных показателей или ориентиров, позволяющих оценить степень реализации ее целей по годам. Декларируемые Стратегией 2016-2020 цели в основном соответствуют задачам единого института развития в жилищной сфере, перечисленным в статье 2 Закона № 225-ФЗ, однако они напрямую не

соотносятся с целями АИЖК, которые указаны в Стратегии РИЖК до 2020 года, и не направлены на их достижение.

Так, АИЖК в Стратегии 2016-2020 не предусмотрело реализацию цели по количеству выдаваемых в год в рамках специальных ипотечных программ ипотечных кредитов. Также отсутствует цель по снижению показателя превышения среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту по отношению к индексу потребительских цен до уровня не более 2,2 процентных пункта до 2018 года, предусмотренная Указом № 600.

Долгосрочные программы развития

Положения Стратегии АИЖК 2014-2018 и Стратегии 2016-2020 были встроены соответственно в ДПР 2014-2018 и ДПР 2016-2020, которые предусматривали, в том числе, конкретные мероприятия по реализации установленных целей.

Прогноз результатов деятельности АИЖК, плановые значения ключевых показателей эффективности (далее – КПЭ) АИЖК в ДПР 2014-2018 были поставлены в зависимость от возможности привлечения финансирования. Были предусмотрены сценарий 1 (базовый), и сценарий № 2 (дефицит финансирования), который предполагал отсутствие возможности привлечения необходимого фондирования с рынка. В отчетах о выполнении ДПР 2014-2018 за 2014 и 2015 годы результаты деятельности АИЖК анализировались исходя из реализации сценария № 2 (дефицит финансирования).

Значение показателя эффективности «*объем построенного жилья для найма, профинансированного АИЖК*» при сценарии № 2 было установлено на 2014 год в объеме 0,05 млн. кв. м, на 2015 год в объеме 0,13 млн. кв. м. Фактическое выполнение составило соответственно 0,037 и 0,004 млн. кв. м. Данный показатель имел вес 0% и не учитывался при расчете интегрального КПЭ. Таким образом, в 2014 и 2015 годах АИЖК были запланированы показатели по объемам ввода наемного жилья, от выполнения которых не зависела оценка эффективности деятельности АИЖК, и которые не способны оказать влияния на развитие данного вида жилой недвижимости.

По отраслевому показателю «*Выпуск ИЦБ рыночных участников с той или иной формой участия АИЖК с совокупным размером ипотечного покрытия*» плановое значение на 2014 год согласно ДПР 2014-2018 составляло

51,7 млрд рублей (по сценарию № 2), достигнутое значение в соответствии с отчетом о выполнении ДПР за 2014 год - 160,2 млрд рублей. АИЖК не утвердило методику расчета данного показателя в рамках ДПР 2014-2018, и в расчет его фактического выполнения включались принятые АИЖК в 2014 году обязательства: по программам покупки ипотечных ценных бумаг (далее – ИЦБ) (45,6 млрд. рублей), контракты по мультиоригинаторной платформе (23,6 млрд. рублей), спотовые сделки по ИЦБ (9,0 млрд. рублей), предоставление поручительств по ИЦБ (69,9 млрд рублей), сделки по организации выпуска (выполнению функций расчетного агента) (12,1 млрд. рублей).

Из принятых обязательств в 2014 году в предусмотренном объеме фактически выполнены только сделки по организации выпуска ИЦБ (выполнению функций расчетного агента), остальные выполнялись АИЖК в других объемах, либо за пределами 2014 года, либо вообще не выполнялись: был выкуплен только один выпуск ИЦБ на 5,0 млрд. рублей, в рамках мультиоригинаторной платформы выпусков ИЦБ в 2014 году не произведено, поручительств предоставлено на 64,1 млрд. рублей, а объем спотовых сделок составил 1,2 млрд. рублей.

Таким образом, объем исполненных в 2014 году обязательств АИЖК по поддержке вторичного рынка ИЦБ составил 82,4 млрд. рублей, что не соответствует данным отчета о выполнении ДПР 2014-2018 в 2014 году.

В состав показателей эффективности Агентства по Стратегии АИЖК 2014-2018 и ДПР 2014-2018 включался *размер собственного капитала*, который должен быть не менее уставного капитала АИЖК в размере 95 590,0 млн. рублей (с весом показателя 10 %). Этот показатель не характеризует эффективность деятельности АИЖК, поскольку являлся фактически достигнутым уже к моменту его установления: размер собственного капитала АИЖК в 2014 году по РСБУ составлял 132 911,56 млн. рублей и значительно превышал размер уставного капитала.

Действующая ДПР 2016-2020 предусматривает:

увеличение доли АИЖК на рынке ипотечного кредитования до 45 % от объема ипотечных жилищных кредитов, выданных в 2020 году, и снижение средних ставок по ипотечным жилищным кредитам с 13,5 до 7,2 % (в том числе на 0,8-1,5 % – за счет развития Фабрики ИЦБ);

разработку инструментов привлечения частных инвестиций на рынок коммерческого и служебного арендного жилья;

ввод не менее 10,5 млн. кв. м жилья на землях Фонда РЖС.

При этом АИЖК не включило указанное значение доли на рынке ипотечного кредитования в состав показателей ДПР 2016-2020.

Цели по количеству выдаваемых в год в рамках специальных ипотечных программ ипотечных кредитов, а также по снижению показателя превышения среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) по отношению к индексу потребительских цен до определенного уровня, не включены АИЖК в ДПР 2016-2020, как и в Стратегию 2016-2020.

Бизнес-планы деятельности АИЖК

В течение проверяемого периода действовали БП-2014, БП-2015 и БП-2016. При этом каждый из указанных документов принимался в соответствии с разными стратегическими документами и документами долгосрочного планирования АИЖК:

БП-2014 в окончательной редакции⁹ был принят АИЖК до утверждения новой Стратегии РИЖК до 2020 года, Стратегии АИЖК 2014-2018 и ДПР 2014-2018, впоследствии не корректировался и не приводился им в соответствие. БП-2015¹⁰ соответствовал указанным документам, а окончательная редакция БП-2016¹¹ утверждалась уже в условиях новой Стратегии 2016-2020 и ДПР 2016-2020.

Бизнес-планы деятельности АИЖК на 2015 и 2016 годы соответствовали документам долгосрочного планирования АИЖК, в период действия которых они принимались, и повторяли неполное соответствие их целевых установок показателям Стратегии РИЖК до 2020 года.

БП-2015 год по показателю *«количество ипотечных кредитов, предоставленных гражданам из числа определенных социально-приоритетных категорий по процентной ставке, не превышающей уровень инфляции предыдущего года плюс маржа (не выше 3,8 п.п. в 2015 году)»* было установлено плановое значение 10 тысяч кредитов. Согласно данным годового

⁹ Утвержден решением наблюдательного совета АИЖК от 20.06.2014 г. (протокол № 1/14).

¹⁰ Утвержден решениями наблюдательного совета АИЖК от 24.12.2014 г. (протокол № 1/07), с изменениями утвержденными от 15.09.2015 г. (протокол № 1/4).

¹¹ Утверждена решением наблюдательного совета АИЖК от 21.10.2016 (протокол № 1/4).

отчета АИЖК за 2015 год¹² количество таких кредитов составило 11,9 тысяч штук.

Расчет фактического выполнения данного показателя, произведенный АИЖК, включает рефинансированные Агентством кредиты определенных социально-приоритетных категорий граждан в количестве 5 782 штуки, а также 6 084 закладных по военной ипотеке, переданных в залог Банку России ПАО Банк Зенит и ПАО АКБ «Связь-Банк» в обеспечение предоставленных им Банком России кредитов. Агентство по договору о порядке купли-продажи закладных от 16 января 2016 г. № БР-Д-13-1-2/13 обязалось выкупить у Банка России указанные закладные в случае обращения на них взыскания в связи с неисполнением кредитными организациями-заемщиками обязательств по предоставленным им Банком России кредитам.

АО «АИЖК» в нарушение методики расчета рассматриваемого КПЭ (приложение 3 к БП-2015)¹³ включило условные обязательства Агентства по выкупу закладных в количестве 6 084 штук у Банка России в расчет количества выданных Агентством социальных ипотечных кредитов. Без учета указанных закладных соответствующий КПЭ в 2015 году АИЖК не выполнен.

В отношении финансово-экономического показателя БП-2015 «Снижение операционных расходов по РСБУ» следует отметить, что согласно методике его расчета (Приложение 3 к БП-2015) плановое значение показателя предусматривает сокращение расходов на 2,5 % в годовом выражении относительно прогноза расходов к базе 2014 года в сопоставимых ценах (с учетом индекса потребительских цен на 2015 год, определенного как максимум: декабрь к декабрю или среднегодовой индекс) по состоянию на момент формирования бизнес-плана. Агентством произведен расчет значения КПЭ исходя из среднегодового значения индекса потребительских цен (115,5 %). При этом официальным уровнем роста цен в Российской Федерации, исходя из которого производится, в частности, перерасчет социальных обязательств государства, является значение ИПЦ «декабрь к декабрю», которое в 2015 году составило 112,9 %.

¹² Утвержден распоряжением Росимущества от 30.06.2016 г. № 526-р.

¹³ Для расчета КПЭ «Количество ипотечных кредитов, предоставленных гражданам из числа определенных социально-приоритетных категорий по процентной ставке, не превышающей уровень инфляции предыдущего года плюс маржа (не выше 3,8 п.п. в 2015 году)» учитываются ипотечные кредиты, выкупленные в 2015 году, соответствующие утвержденному наблюдательным советом АО «АИЖК» Социальному стандарту.

Агентством в БП-2016 (в соответствии с ДПР 2016-2020) предусмотрен КПЭ «*Финансирование арендного жилья и (или) апартаментов*», который не отражает результатов осуществленных инвестиций и влияния деятельности АИЖК на развитие арендного жилья.

В расчет КПЭ «*финансирование ипотечного рынка*» согласно приложению 2 к БП-2016 входит, в том числе, объем принятых условных обязательств по предоставлению Банку России гарантий выкупа закладных по продукту «Военная ипотека». При этом такие гарантии оказывают поддержку кредитным организациям, которые заинтересованы в получении ликвидности Банка России под залог закладных, но не являются формой прямого участия АИЖК в финансировании ипотечного рынка и не оказывают непосредственного влияния на объем предоставленных жилищных ипотечных кредитов.

8.2. (Цель 2) Оценить нормативно-правовое, организационное и финансовое обеспечение подготовки земельных участков к вовлечению в оборот, организации строительства жилья экономического класса, объектов социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры и развития рынка наемного жилья (направление аудитора Ю.В.Росляка).

1. Во исполнение пункта 1.11 перечня поручений по реализации послания Президента Российской Федерации от 27 декабря 2013 года № Пр-3086¹⁴ постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – Постановление № 404) утверждены основные условия и меры реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее соответственно – Основные условия и меры реализации Программы ЖРС, Программа ЖРС, Госпрограмма). Программа была разработана Минстроем России совместно с АО «АФЖС», срок реализации Программы ЖРС - 2014 - 2017 годы.

¹⁴ Послание Президента Российской Федерации В.В.Путина Федеральному Собранию Российской Федерации от 12 декабря 2013 года

В рамках контрольного мероприятия проведен анализ реализации Программы ЖРС в 70 субъектах Российской Федерации, с выездом в Костромскую область.

В соответствии с приказом Минстроя России от 10 июня 2014 г. № 286/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан при реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» право на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы ЖРС на территории субъекта Российской Федерации имеют граждане, постоянно проживающие на территории субъекта Российской Федерации, из числа граждан:

1) имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений в расчете на гражданина и каждого совместно проживающего с гражданином члена его семьи, не превышающую установленного максимального размера, в случае, если доходы гражданина и указанных членов его семьи и стоимость имущества, находящегося в собственности гражданина и (или) таких членов его семьи и подлежащего налогообложению, не превышают установленного максимального уровня;

2) проживающих в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания и в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

3) имеющих 2 и более несовершеннолетних детей и являющихся получателями материнского (семейного) капитала в соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» при условии использования такого материнского (семейного) капитала на приобретение (строительство) жилья экономического класса в рамках Программы ЖРС;

4) имеющих 3 и более несовершеннолетних детей;

5) являющихся ветеранами боевых действий;

б) относящихся к категориям граждан, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 25 октября 2012 г. № 1099 «О некоторых вопросах реализации Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса».

В целях реализации Программы ЖРС Минстроем России в соответствии с подпунктом «в» пункта 2 Постановления № 404 были утверждены Методические рекомендации по оценке потенциального объема спроса на жилые помещения при реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»¹⁵. Однако указанные Методические рекомендации не обеспечили достоверного расчета спроса на жилье экономического класса.

Так, например, по Костромской области первоначальный спрос на жилье был определен в объеме 119,9 тыс. кв. метров или 2,2 тыс. человек (расчетно). Фактически в реестр граждан по Костромской области, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы ЖРС, по состоянию на 1 января 2017 года включено только 9 человек.

В ходе проведения контрольного мероприятия установлено, что Госпрограмма, в части Программы ЖРС не является системой взаимоувязанных по целям и задачам мероприятий и ресурсов. Фактически в указанной части она представляет собой «декларацию о намерениях», обусловленных набором дополнительных показателей, реализация которых не обеспечивается взаимосогласованными, сбалансированными и эффективными мероприятиями, что не соответствует пункту 2 Порядка разработки, реализации и оценки эффективности государственных программ Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 2 августа 2010 г. № 588.

В соответствии с пунктом 2 Основных условий и мер реализации Программы ЖРС (в редакции, действовавшей до 12 октября 2016 года) основной целью Программы ЖРС являлся ввод в эксплуатацию до конца

¹⁵ Приказ Минстроя России от 10 июня 2014 г. № 285/пр.

2017 года не менее 25 млн. кв. метров жилья экономического класса дополнительно к ранее запланированным Госпрограммой объемам ввода жилья.

Проведенный анализ показал, что Минстроем России, как ответственным исполнителем Госпрограммы, не обеспечена реализация основной цели Программы ЖРС в установленном посланием Президента Российской Федерации объеме и сроки.

В результате целевой показатель по строительству жилья экономического класса в объеме 25 млн. кв. метров постановлением Правительства Российской Федерации от 12 октября 2016 года № 1036 исключен из Основных условий и мер реализации Программы ЖРС в связи с изменившимися экономическими условиями, сложной экономической ситуацией, снижением платежеспособности населения и низкой привлекательностью предлагаемых к реализации проектов для граждан-участников. Данный проект постановления Правительства Российской Федерации в Счетную палату Российской Федерации для проведения экспертизы не поступал.

В ходе реализации Программы ЖРС Минстроем России фактически не решаются вопросы обеспечения социально значимыми объектами, такими как школы, детские сады и поликлиники, строительство улично-дорожной сети, а также выкупа инженерных сетей, что не соответствует посланию Президента Российской Федерации в части обеспечения строительства жилья готовой социальной инфраструктурой.

Кроме того, отсутствие контроля со стороны Минстроя России за выполнением такого ключевого показателя Госпрограммы как «объекты социальной инфраструктуры, построенные в рамках программы «Жилье для российской семьи», в том числе дошкольные учреждения, общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения», не позволяет осуществить комплексное развитие территории. Отсутствует достаточное нормативно-правовое, организационное и финансовое обеспечение реализации Программы ЖРС в части создания социальной инфраструктуры. Отсутствовал контроль Минстроя России за подготовкой земельных участков к вовлечению в оборот для участия в Программе ЖРС.

По состоянию на 1 января 2017 года в эксплуатацию введено 0,817 млн. кв. м жилья экономического класса, или 3,3 % от первоначально запланированного по результатам реализации Программы ЖРС объема (25 млн. кв. м), предусмотренного Посланием Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 12 декабря 2013 года. При этом сама Программа ЖРС сформирована только на 19,4 млн. кв. м, заявленных 70 субъектами Российской Федерации, или на 77,6 % показателя, определенного Посланием Президента Российской Федерации.

Общая информация о фактическом выполнении Программы ЖРС в разрезе субъектов Российской Федерации приведена в приложении № 3 к настоящему отчету.

Предусмотренное Стратегией РИЖК до 2020 года ускоренное формирование жилищного фонда, сдаваемого внаем, содействие строительству такого жилья в объемах, соответствующих потребностям и спросу граждан со средними и умеренными доходами (то есть доходами ниже средних, но не позволяющих гражданам быть признанными малоимущими) фактически не осуществляется.

До 1 октября 2016 года статистические данные показателя «Доля ввода жилья для цели сдачи внаем в общей площади ввода жилья в многоквартирных домах», установленного Госпрограммой, не собирались. В 2016 году показатель по вводу жилья для целей сдачи внаем не выполнен и составил – 4 % (Госпрограммой установлен показатель в размере 6,7 %). АО «АИЖК» не предусмотрены мероприятия по удовлетворению спроса граждан со средними и умеренными доходами (то есть доходами ниже средних, но не позволяющих гражданам быть признанными малоимущими).

2. В ходе контрольного мероприятия выявлены нарушения администрацией Костромской области положений нормативных правовых актов, в том числе Критериев и требований отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденных

Постановлением № 404 (далее - Критерии и требования отбора), а также условий Соглашения об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» от 30 июля 2014 г. № 09/8127-14, заключенного Минстроем России, Администрацией Костромской области и АО «АИЖК» (далее – Соглашение от 30 июля 2014 г. № 09/8127).

В нарушение срока проведения отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для участия в мероприятиях Программы ЖРС - до 15 сентября 2014 года, установленного пунктом 3.1.2 Соглашения от 30 июля 2014 г. № 09/8127, департаментом строительства, архитектуры и градостроительства Костромской области (далее - Депстрой Костромской области) земельные участки, принадлежащие на праве собственности или аренды застройщикам ОАО «Ивановская домостроительная компания» (дата отбора - 26 февраля 2015 года) и ООО «Строительное управление-3»¹⁶ (16 июня 2015 года), отобраны соответственно на 5 и 9 месяцев позднее установленного срока.

В нарушение срока проведения отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для участия в мероприятиях Программы ЖРС - не позднее 1 января 2015 года, установленного пунктом 38 раздела III Порядка отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для участия в мероприятиях программы «Жилье для российской семьи»¹⁷ (далее – Порядок отбора), отбор Депстроем Костромской области земельного участка, распоряжение которым осуществляет администрация города Костромы, проведен 19 июня 2015 года, т.е. на 5,5 месяца позднее установленного срока.

Также по всем трем состоявшимся отборам были выявлены следующие нарушения Критериев и требований отбора, а также Порядка отбора:

В части критериев по отбору земельных участков

¹⁶ Являются застройщиками проектов жилищного строительства

¹⁷ Утвержденного постановлением Депстроя Костромской области от 20 августа 2014 г. № 01-п.

В нарушение подпункта «д» пункта 3 Критериев и требований отбора Депстроем Костромской области отобраны земельные участки, расположенные в границах муниципальных образований, в которых эксплуатацию объектов инженерно-технического обеспечения и поставку (передачу) коммунальных ресурсов (услуг) осуществляли ресурсоснабжающие организации, не имеющие утвержденных инвестиционных программ:

в сфере электроснабжения - при отборе земельных участков застройщика ОАО «Ивановская домостроительная компания» (далее – ОАО «ИДСК») и земельного участка с кадастровым номером № 44:27:000000144, государственная собственность на который не разграничена, местоположение: г. Кострома, мрн. Солоница (далее – мрн. Солоница) (распоряжение указанным участком осуществляет администрация города Костромы);

в сфере водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения при отборе земельных участков застройщика ООО «Строительное управление-3» (далее – ООО «СУ-3»).

В нарушение пункта 5 Критериев и требований отбора Депстроем Костромской области отобраны земельные участки (принадлежащие застройщикам ОАО «ИДСК» и ООО «СУ-3»), в отношении которых не определены технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства, к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение) к таким сетям.

В части критериев отбора застройщиков

В нарушение пункта 14 Критериев и требований отбора Депстроем Костромской области проверка соблюдения застройщиками ОАО «ИДСК» и ООО «СУ-3» нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 апреля 2006 г. № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика», не проведена.

В части критериев отбора проектов

В нарушение пункта 18 Критериев и требований отбора Депстроем Костромской области отобран проект ОАО «Ивановская домостроительная

компания», для которого в генеральном плане города Костромы, утвержденном решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 г. № 212, планируемые для размещения объекты в области водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и электроснабжения не предусмотрены.

В нарушение подпункта 9 пункта 17 Порядка отбора Депстроем Костромской области отобраны заявки № 1 и № 2 застройщика ООО «СУ-3», в которых отсутствуют заключения о количестве жилых помещений, которые могут быть построены на земельных участках и на которые есть спрос граждан по рыночной цене.

В нарушение пункта 20 Порядка отбора Депстроем Костромской области приняты к отбору заявки № 1 и №2 застройщика ОАО «ИДСК», которые не соответствовали приложению № 1 («Декларация застройщика на участие в отборе земельных участков, принадлежащих застройщикам на праве собственности или на праве аренды, таких застройщиков и реализуемых ими проектов жилищного строительства в рамках программы «Жилье для российской семьи» на территории субъекта Российской Федерации») к Порядку отбора.

Так, в декларации застройщика ОАО «ИДСК»:

не были определены технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение) к таким сетям (подпункт 1 пункта 17 приложения № 1 к Порядку отбора);

отсутствовали сведения о затратах на подключение (технологическое присоединение), в том числе в разбивке по сетям водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения, а также величина общего объема затрат на подключение (технологическое присоединение) в расчете на 1 кв. метр общей площади жилья, которое планируется построить на таком земельном участке (подпункт 2 пункта 17 приложения № 1 к Порядку отбора).

В нарушение пункта 29 Порядка отбора Депстроем Костромской области (отделом развития строительного комплекса, промышленности, строительных материалов и рассмотрения инвестиционных проектов совместно с отделом

архитектуры, градостроительства и контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности) подготовлено недостоверное положительное заключение об обоснованности указанных в заявках (ОАО «ИДСК», ООО «СУ-3») решений по обеспечению объектов капитального строительства водоснабжением, водоотведением, теплоснабжением, электроснабжением и газоснабжением, наличия источников финансирования в необходимых объемах затрат на подключение (технологическое присоединение), так как в отношении земельных участков указанных застройщиков не были определены технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение) к таким сетям, а также отсутствовали утвержденные инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций.

В нарушение пунктов 26, 54 Порядка отбора Депстроем Костромской области не приняты решения об отказе в отборе земельных участков, застройщиков и проектов (ОАО «ИДСК», ООО «СУ-3», мрн. Солоница), не соответствующих требованиям пунктов 24, 25 Критериев и требований отбора.

По информации администрации Костромской области строительство арендных домов (жилья для целей сдачи в наем) не осуществлялось в связи с отсутствием окупаемости таких проектов.

3. Проверка показала, что Минстроем России и АО «АИЖК» система планирования необходимого финансирования Программы ЖРС не была проработана.

Ключевые показатели эффективности АО «АИЖК», соответствующие необходимости повышения доступности жилья, предусмотренной Стратегией РИЖК до 2020 года, и отражающие взаимосвязь финансирования с достижением конкретных результатов по вводу в эксплуатацию жилья и снижению стоимости строительства 1 кв. метра жилья, не устанавливались.

Риски при реализации Программы ЖРС АО «АИЖК» не учитывались. Значения показателя «Финансирование жилищного строительства и обеспечение его объектами инженерно-технической инфраструктуры для реализации Программы» в 2014 – 2015 годах, предусмотренного ДПР 2014 –

2018 в соответствии с двумя сценариями № 1 «Базовый» и № 2 «Дефицит финансирования», не отличаются.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 2, пунктами 3 и 6 Постановления № 404 предусматривалось предоставить АО «АИЖК» следующие источники целевого финансирования для выкупа объектов инженерно-технического обеспечения:

кредитную линию государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности» (далее – Внешэкономбанк, ВЭБ) в размере 14 млрд. рублей (за счет средств государственной субсидии, полученной Внешэкономбанком в 2014 году). Фактически АО «АИЖК» данная кредитная линия в размере 14 млрд. рублей предоставлена не была;

приобретение саморегулируемыми организациями в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства за счет средств компенсационных фондов таких организаций облигаций АО «АИЖК» и облигаций с залоговым обеспечением, выпущенных в целях финансирования приобретения построенных в рамках Программы ЖРС объектов инженерно-технического обеспечения. При этом необходимые изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации приняты не были. Фактически финансирование АО «АИЖК» за счет указанных источников не осуществлялось. Иные формы и источники финансирования в указанном периоде не предусматривались.

В 2014 - 2016 годах финансирование обеспечения объектами инженерной инфраструктуры непосредственно самим АО «АИЖК» не предусматривалось.

В результате заключенные АО «АИЖК», субъектами Российской Федерации, ресурсоснабжающими организациями и застройщиками в 2014 - 2015 годах предварительные договоры купли-продажи и аренды объектов инженерно-технического обеспечения не были своевременно обеспечены источниками финансирования.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 декабря 2015 г. № 1345 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404» установлено, что средства в

виде кредитной линии - 40 млрд. рублей, предоставленные Внешэкономбанком АО «АИЖК» за счет средств Фонда национального благосостояния¹⁸, могут быть направлены на следующие цели: на цели:

финансирования строительства жилья экономического класса и объектов инженерно-технического обеспечения, в том числе в рамках Программы ЖРС;

выкуп облигаций с залоговым обеспечением и (или) предоставление займов в целях финансирования выкупа объектов инженерно-технического обеспечения, созданных в рамках Программы ЖРС, а также приобретение закладных, удостоверяющих право залога на объекты инженерно-технического обеспечения, созданные в рамках Программы ЖРС;

финансирование (рефинансирование) программ развития рынка доступного арендного жилья, в том числе программы предоставления целевых ипотечных кредитов (займов) в рамках ипотечного кредитного продукта «Арендное жилье».

Данная кредитная линия в 2014 - 2015 годах размещалась в кредитных организациях, в том числе имеющих низкий уровень финансовой устойчивости. По состоянию на 31 декабря 2014 года АО «АИЖК» были размещены на депозитных счетах в размере 13,4 млрд. рублей, по состоянию на 31 декабря 2015 года – 28,1 млрд. рублей, по состоянию на 31 декабря 2016 г. – остатки средств на депозитах отсутствовали (при этом 69 % средств было израсходовано на реализацию мероприятий, не связанных с мероприятиями Программы ЖРС).

Ключевой показатель эффективности АО «АИЖК» «Финансирование жилищного строительства и обеспечение его объектами инженерно-технической инфраструктуры для реализации программы «Жилье для российской семьи» на 2014 - 2015 гг., установленный в ДПР 2014 – 2018, в указанном периоде составил 9,2 млрд. рублей, или 131 % при плане 7 млрд. рублей.

¹⁸ Указанные средства размещены на депозитах во Внешэкономбанке в соответствии с подпунктом "б" пункта 12 Требований к финансовым активам, в которые могут размещаться средства Фонда национального благосостояния, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19 января 2008 г. № 18 «О порядке управления средствами Фонда национального благосостояния»

В 2016 году финансирование составило 3,8 млрд. рублей при плане 18 млрд. рублей по сценарию № 2 «Дефицит финансирования» и плане 28 млрд. рублей по сценарию № 1 «Базовый» в ДПР 2014 – 2018.

С 2016 года вутвержденной ДПР 2016 - 2020 данный ключевой показатель эффективности не предусмотрен. Информация о достижении указанного показателя АО «АИЖК» представлена в приведенной ниже таблице.

Ключевой показатель эффективности АО «АИЖК»	Объем финансирования, млрд. руб. (сценарий №1 «Базовый» / сценарий №2 «Дефицит финансирования»)					
	2014 год		2015 год		Итого*	
	план	факт	план	факт	план	факт
Финансирование жилищного строительства и обеспечения его объектами инженерно-технической инфраструктуры для реализации Программы ЖРС	0 / 0	0,6	7,0 / 7,0	8,6	7,0/7,0	9,2

* Начиная с 2016 года, ДПР 2014-2018 утратила силу.

Установлено, что Минстроем России и АО «АИЖК» эффективное использование механизмов поддержки застройщиков не обеспечено.

Минстроем России координация, информационное и консультационно-методическое обеспечение хода реализации Программы ЖРС, предусмотренные пунктом 3.4 соглашения об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения, заключаемого Минстроем России, субъектами Российской Федерации и АО «АИЖК», не осуществляются.

В соответствии с программой по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья (далее - программа «Стимул») АО «АИЖК» предусматривалось льготное кредитование застройщиков.

Объем средств, выданных АО «АИЖК» банкам, составил 12,449 млрд. рублей для строительства 598,638 тыс. кв. метров жилья.

Банками не выдано застройщикам и возвращено в АО «АИЖК» 5,715 млрд. рублей, или 45,9 % объема выданных банкам займов.

Поддержка оказана на реализацию только 4,6 % проектов Программы ЖРС.

Программой Стимул АО «АИЖК» предусмотрен механизм выкупа объектов инженерно-технического обеспечения путем предоставления кредита (займа) ресурсоснабжающей организации на цели приобретения указанных объектов.

При этом, с 2016 года требования АО «АИЖК» о наличии у ресурсоснабжающих организаций коммунального комплекса и субъектов Российской Федерации долгосрочных кредитных рейтингов по классификации хотя бы одного из рейтинговых агентств (Standard&Poor's, Fitch, Moody's) на уровне не ниже рейтинга Российской Федерации, сниженного на одну рейтинговую ступень, привело к сужению круга возможных участников.

Указанный механизм выкупа объектов инженерно-технического обеспечения ресурсоснабжающими организациями коммунального комплекса в субъектах Российской Федерации не востребован и не применяется.

Застройщики за свой счет строительство инфраструктуры практически не осуществляют, из-за отсутствия гарантий выкупа. В результате применение порядка выкупа объектов инженерной инфраструктуры не обеспечено. Ни один из застройщиков не подтвердил исполнение условий выкупа инфраструктуры.

В соответствии с пунктом 5 Постановления № 404 Фонду РЖС было рекомендовано обеспечить предоставление в 2014 - 2016 годах земельных участков для строительства жилья экономического класса в рамках Программы ЖРС. Вместе с тем ни один из земельных участков, находящихся в 2014 году в собственности Фонда РЖС, не соответствовал пункту 5 Критериев и требований отбора и не был предоставлен застройщикам - участникам Программы ЖРС.

В соответствии с ДПР 2014 – 2018 для достижения целей, определенных Стратегией РИЖК до 2020 года, определен Перечень мероприятий по стратегическим направлениям развития АО «АИЖК» (далее - Перечень мероприятий).

Выполнение АО «АИЖК» Перечня мероприятий не обеспечило выполнение Программы ЖРС. Так, количество семей, которые приобрели жилье экономического класса в рамках Программы ЖРС за период 2014 - 2016 гг., при плане 463 тыс. семей составило 26,3 тыс. семей, или 5,7 %.

В реестрах граждан в качестве заявителей в субъектах Российской Федерации включено 74,0 тыс. семей, обеспечивающих спрос на 3,4 млн. кв. м, или 13,6 % предусмотренных Программой ЖРС (25 млн. кв. м). При этом по информации АО «АИЖК», в улучшении жилищных условий нуждаются около 23 млн. семей.

Порядок отбора субъектов Российской Федерации для включения в Программу ЖРС, предусмотренный пунктом 11 Основных условий и мер по реализации Программы ЖРС, Минстроем России не утверждался.

Вместе с тем, определенные Минстроем России субъекты Российской Федерации не обеспечивают реализации Программы ЖРС (реализация отобранных проектов или не началась, или данные проекты на начало 2017 года имеют нулевую либо низкую степень строительной готовности).

Результаты проверки, проведенной в Костромской области, показали, что финансирование мероприятий в рамках Программы ЖРС, кредитование застройщиков, обеспечение объектами инженерно-технической инфраструктуры, развитие рынка наемного жилья в рамках созданных механизмов обеспечения жилищного строительства, в проверяемый период не осуществлялось.

Запланированная АО «АИЖК» стоимость 1 кв. метра жилья для найма в 2014 и 2015 годах различается в 3 раза от 10 до 29,2 тыс. рублей за 1 кв. метр.

Фактическая стоимость 1 кв. метра жилья для найма по сравнению с планом в 2014 году составила 259 %, в 2015 году – 101,0 %, в 2014 - 2015 гг. – 110,5 %.

Таким образом, как показала проведенная проверка, основные мероприятия Госпрограммы ее цели, задачи, индикаторы, показатели и ресурсное обеспечение не имеют достаточной взаимосвязи между собой, не отражены в соглашениях об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках Программы ЖРС объектами инженерно-технического обеспечения, заключаемых Минстроем России, субъектами Российской Федерации и АО «АИЖК», и не увязаны с объемами выполнения мероприятий Программы ЖРС в субъектах Российской Федерации. Запланированные к применению механизмы поддержки застройщиков при подготовке Программы ЖРС и Стратегии РИЖК до 2020 года не получили надлежащей

предварительной проработки и не были реализованы.

4. Земельные участки, вовлеченные Фондом «РЖС», застройщикам для реализации Программы ЖРС в соответствии с пунктом 5 Постановления № 404 не предоставлялись из-за их несоответствия Критериям и требованиям отбора, соответствующие соглашения в рамках Программы ЖРС не заключались.

За 2014 - 2016 годы площадь земельных участков, от которых АО «АИЖК» отказалось, превысила площадь земельных участков, вовлекаемых в оборот.

Всего, начиная с 2009 года, Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (далее – Правительственная комиссия) приняты решения о целесообразности передачи АО «АИЖК» для жилищного строительства 801 земельного участка общей площадью 19,7 тыс. га.

В 2016 году АО «АИЖК» отказалось и готовит предложения по отказу от 331 вовлеченного земельного участка общей площадью 5,3 тыс. га (26,9 %). При этом общие расходы Фонда «РЖС» на вовлечение данных земельных участков (без учета работы Правительственной комиссии и затрат на подготовку и обоснование отказа от данных участков) составили 64,7 млн. рублей. По информации АО «АИЖК», стоимость вовлечения 1 земельного участка составляет 680,7 тыс. рублей. Правительственной комиссией принято 95 решений о целесообразности прекращения агентских полномочий единого института развития в жилищной сфере в отношении 321 земельного участка. Отказ производился, в том числе, по образованным земельным участкам из ранее вовлеченных Фондом «РЖС» 95 участков. Агентские полномочия АО «АИЖК» по распоряжению земельными участками прекращены, земельные участки находятся в казне Российской Федерации, распоряжение осуществляет Росимущество.

Минстроем России функции контроля реализации Программы ЖРС, в том числе деятельности АО «АИЖК» по применению механизмов ее поддержки в нормативной правовой базе не конкретизированы.

В проверяемом периоде Минстроем России контроль за деятельностью Фонда РЖС и АО «АИЖК» по вовлечению в оборот земельных участков не

осуществлялся.

Отсутствовал контроль за последующими предложениями и обоснованиями АО «АИЖК» по отказу от данных участков, по предоставлению застройщикам средств на компенсацию расходов по подключению (технологическому присоединению) к сетям инженерно-технического обеспечения, за реализацией АО «АИЖК» мероприятий в рамках Программы ЖРС.

Основной причиной отказа по 276 земельным участкам (или 86% случаев) является отсутствие технической возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания земельного участка.

В отношении 84 вовлеченных земельных участков (или 26,2 % из 321 земельного участка) аукционы по предоставлению земельных участков не проводились.

Отсутствие фактической поддержки Минстроем России и АО «АИЖК» проектов Программы ЖРС не позволило снизить стоимость жилья на 30%.

Так, стоимость жилья для реализации в Костромской области заявлена в размере 35,0 тыс. рублей за 1 кв. метр, что соответствует Критериям и требованиям отбора по Программе ЖРС (рыночная стоимость согласно отчета - 43,3 тыс. рублей за 1 кв. метр).

При реализации проекта строительства малоэтажного жилого комплекса ООО «Строительное управление-3» (заявка № 1) в 2014 - 2017 годах планировалось построить 32,7 тыс. метров жилья (в том числе в рамках Программы ЖРС – 10,5 тыс. метров), а также социальные и инженерно-технические объекты, общей стоимостью – 1,133 млрд. рублей, в том числе стоимость жилья 609,0 млн. рублей, аренда земли – 13,9 млн. рублей, строительство детского сада – 160,0 млн. рублей, коммуникаций – 158,5 млн. рублей, дорог – 30,3 млн. рублей и прочее – 161,3 млн. рублей.

Себестоимость строительства жилья планировалась – 21,0 тыс. рублей за 1 кв.метр.

Наличие поддержки Программы ЖРС за счет механизмов предоставления земельных участков на безвозмездной основе, предоставления в рамках Госпрограммы субсидий на строительство социальной инфраструктуры,

предоставления льготного кредитования застройщикам и выкуп объектов инженерной инфраструктуры позволили бы уменьшить затраты на указанный проект строительства на 334,9 млн. рублей и снизить себестоимость 1 кв. метра жилья с 35,0 до 24,4 за 1 кв. метр (расчетно).

8.3. (Цель 3) Оценить создание АО «АИЖК» условий для развития ипотечного рынка, в том числе создание специальных ипотечных программ для отдельных категорий населения (направление аудитора А.В.Перчяна).

Согласно Стратегии РИЖК до 2020 года, первичный рынок ипотечного жилищного кредитования перешел в стадию сбалансированного развития. Учитывая изложенное, одной из четырех стратегических задач Агентства, согласно Стратегии РИЖК до 2020 года, является создание механизмов предоставления специальных ипотечных кредитов для социально приоритетных категорий населения по ставке (учитывающей субсидии на приобретение жилья, средства материнского (семейного капитала) не выше инфляции на 2,2 процентного пункта к 2018 году. Целевой показатель по снижению среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) по отношению к индексу потребительских цен до уровня его превышения не более 2,2 процентных пункта до 2018 года также определен Указом № 600.

В целях повышения доступности ипотеки для отдельных социально значимых категорий населения, в том числе для повышения доступности жилья экономического класса и повышения эффективности реализации программы «Жилье для российской семьи»¹⁹ (далее – Программа ЖРС) приказом генерального директора АИЖК от 21 июля 2014 г. № 183-од была внедрена линейка следующих ипотечных продуктов:

1. Социальная ипотека: квартира.
2. Социальная ипотека: дом.
3. Социальная ипотека: перекредитовать квартиру.
4. Социальная ипотека: перекредитовать дом.

Указанные продукты предназначались, для широкого круга социально приоритетных категорий граждан и соответствовали нормативным правовыми актам Президента и Правительства Российской Федерации, определяющим

¹⁹ Утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках ГП РФ «Доступное жилье».

такие категории. Это заемщики из числа участников программы «Жилье для российской семьи», многодетные семьи, получатели материнского капитала, госслужащие местного и федерального уровня, сотрудники научных организаций, работники организаций оборонно-промышленного комплекса, участники накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее НИС) и прочие.

Приказом генерального директора АО «АИЖК» от 16 марта 2016 года № 90-од «Об утверждении паспортов ипотечных кредитных продуктов, типовых форм договоров» с 1 апреля 2016 года запущена новая линейка ипотечных продуктов АО «АИЖК» и прекращено действие ранее действующего продукта «Социальная ипотека».

Новая линейка ипотечных продуктов Агентства предусматривает наличие следующих ипотечных продуктов:

1. Приобретение готового жилья;
2. Приобретение квартиры на этапе строительства;
3. Перекредитование;
4. Целевой кредит под залог имеющейся квартиры;
5. Ипотека с государственной поддержкой²⁰;
6. Военная ипотека.

В рамках существующих продуктов Агентством предоставляются вычеты к процентной ставке (первоначально вычеты утверждены приказом генерального директора АО «АИЖК» от 26 ноября 2015 г. № 357-од) в случаях, если:

хотя бы один из заемщиков имеет трех и более несовершеннолетних детей (первоначально вычет был предусмотрен в размере 1 % годовых, в настоящее время действует вычет 0,25 % годовых);

предмет ипотеки расположен в Дальневосточном федеральном округе Российской Федерации (первоначально вычет был предусмотрен в размере 0,5 % годовых в настоящее время действует вычет 0,25 % годовых);

²⁰ По ипотечным кредитам рефинансированным/выданным АИЖК в рамках указанного продукта, предоставляется субсидий из федерального бюджета в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13 марта 2015 г. № 220 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)».

хотя бы одним из заемщиков-залогодателей по кредитному договору (договору займа) является гражданин, относящийся к одной или нескольким социально приоритетным категориям граждан, в том числе участники программы «Жилье для российской семьи», военнослужащие-участники НИС, служащие организаций оборонно-промышленного комплекса (вычет предусмотрен в размере 0,25 % годовых).

Следует отметить, что решением комитета по рискам АО «АИЖК» от 29 июля 2016 г. (протокол № 8/32) изменен размер и количество вычетов, в том числе отменен вычет для сотрудников организаций оборонно-промышленного комплекса.

Данные по движению ипотечных кредитов (закладных) за период с 2014 по 2016 год приведены в таблице.

Год	Наименование продукта	Единицы измерения	Входящий остаток	Выкуплено/ Выдано	Продано/ Погашено	Исходящий остаток	Доля по выкупу, в %
2014	Ипотечные кредиты	млн. руб.	56 681	25 689	34 947	47 423	47,68
		шт.	64 802	24 058	31 844	57 016	60,74
	Ипотечные кредиты, предоставленные социально-приоритетным категориям населения	млн. руб.	73 317	28 188	8 258	93 246	52,32
		шт.	44 355	15 552	2 843	57 064	39,26
	Итого:	млн. руб.	129 998	53 877	43 206	140 669	
		шт.	109 157	39 610	34 687	114 080	
2015	Ипотечные кредиты	млн. руб.	47 423	8 065	8 404	47 084	50,81
		шт.	57 016	10 979	7 520	60 475	65,38
	Ипотечные кредиты, предоставленные социально-приоритетным категориям населения	млн. руб.	93 246	7 808	5 520	95 535	49,19
		шт.	57 064	5 813	1 306	61 571	34,62
	Итого:	млн. руб.	140 669	15 873	13 924	142 618	
		шт.	114 080	16 792	8 826	122 046	
2016	Ипотечные кредиты	млн. руб.	47 084	11 934	8 675	50 343	57,77
		шт.	60 475	8 676	7 647	61 504	60,95
	Ипотечные кредиты, предоставленные социально-приоритетным категориям населения	млн. руб.	95 535	8 724	5 920	98 338	42,23
		шт.	61 571	5 559	1 841	65 289	39,05
	Итого:	млн. руб.	142 618	20 657	14 595	148 681	
		шт.	122 046	14 235	9 488	126 793	

Объемы выкупа ипотечных кредитов, предоставленных социально-приоритетным категориям населения в 2015 и 2016 годах в денежном выражении снизились по сравнению с 2014 годом практически в 3 раза, кроме того доля выкупа ипотечных кредитов, предоставленных социально-

приоритетным категориям населения за период с 2014 по 2016 год снизилась с 52,3 % до 42,2 % в общем объеме выкупа закладных.

Агентство, являясь участником Программы ЖРС, выкупает закладные граждан, участников указанной программы с 2014 года.

Согласно сводному отчету о ходе реализации Программы ЖРС, по состоянию на 1 января 2017 года в Реестр граждан, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса (далее – Реестр), включено 74 029 человек. Общее количество выданных ипотечных кредитов (займов) для приобретения жилья экономического класса составляет 15 242 штук с общей суммой задолженности 16 417,6 млн. рублей.

АИЖК в 2014–2016 годах рефинансировало 2 359 штук закладных (в том числе 1 214 штук в 2016 году) с общей суммой задолженности в размере 2 553,49 млн. рублей. Таким образом, доля рефинансированных АО «АИЖК» ипотечных кредитов (займов) для приобретения жилья экономического класса за период реализации Программы ЖРС составила 15,48 % от общего количества выданных кредитов (займов) и 15,55 % от общего объема. При этом только не многим более половины (710 штук) от количества выкупленных/выданных закладных в 2016 году в рамках Программы ЖРС, выдано с применением вычета к процентной ставке в 0,25 %.

Количество рефинансированных АО «АИЖК» ипотечных кредитов (займов) в субъектах Дальневосточного федерального округа и в Байкальском регионе за период с 2014 по 2016 годы составило 2 451 штук, при этом количество выкупленных закладных по которым АО «АИЖК» предоставлен вычет к процентной ставке в размере 0,25 % годовых составило 317 штук или только 25,9 % от общего количества рефинансированных АО «АИЖК» ипотечных кредитов (займов) в указанных регионах.

Разделом 8.5 «Социальные продукты» Стратегии 2016 – 2020, предусмотрено, что Агентство может осуществлять социальные функции по поручению *и за счет целевого финансирования Правительства Российской Федерации*. Для оперативного запуска соответствующих социальных продуктов предусматривается возможность создания специального фонда, что позволит выделить плановые убытки по данному направлению деятельности на отдельном балансе. Планируется, что АИЖК постепенно переориентируется на рефинансирование продуктов, отвечающих возможности обеспечения

прибыльности и целевого уровня ROE (рентабельность собственного капитала). Других упоминаний задач по созданию механизмов предоставления специальных ипотечных кредитов для социально приоритетных категорий населения, предусмотренных Стратегией РИЖК 2020 в новой Стратегии 2016 – 2020 Агентства нет.

АО «АИЖК» во исполнение поручений Правительства Российской Федерации²¹ 6 сентября 2016 года был учрежден Фонд единого института развития в жилищной сфере, в том числе, для реализации социально ориентированных программ улучшения жилищных условий социально приоритетных категорий граждан. Имущество фонда сформировано Агентством в размере 2 158,75 млн. рублей.

Учитывая изложенное, следует признать, что АО «АИЖК» сокращает объемы поддержки, направленные на улучшение жилищных условий граждан социально приоритетных категорий населения, в целях максимизации прибыли, сохранения высокого кредитного рейтинга Агентства необходимого для реализации задач по развитию рынка ипотечных ценных бумаг через Фабрику ИЦБ, что не в полной мере отвечает целям создания института.

В ходе контрольного мероприятия проанализированы вопросы качества портфеля ипотечных кредитов (закладных) Агентства.

Размер просроченной задолженности по ипотечным кредитам, находящимся на балансе АО «АИЖК» представлен в таблице:

млн. рублей

Показатель	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017
Остаток основного долга по закладным, всего	140 669,00	142 618,00	148 681,00
в том числе:			
без просрочки	127 577,00	129 077,00	137 221,00
просроченная задолженность,	13 092,00	13 541,00	11 460,00
в т.ч. просроченная задолженность свыше 30 дней	7 387,00	7 668,00	7 133,00
Доля просроченной задолженности всего, %:	9,31	9,49	7,71
Доля просроченной задолженности свыше 30 дней в общей сумме просроченной задолженности, %	56,42	56,63	62,24
Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам по банковскому сектору России ²²	1,36	1,72	1,71

²¹ Пункт 10 Перечня поручений Председателя Правительства Российской Федерации Д.А. Медведева по итогам социального Форума «Эффективная социальная политика: новые решения» в г. Санкт-Петербурге от 02.04.2016 г. № ДМ-П12-1826, абзац 9 пункта 1 протокола совещания у Первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации И.И. Шувалова от 15.06.2016 г. № ИШ-П9-39пр.

²² По данным статистика Банка России «Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования» (<http://www.cbr.ru/statistics/?PrtlId=ipoteka>).

Доля просроченной задолженности по портфелю ипотечных кредитов АО «АИЖК» с 2014 года по 2016 год снизилась с 9,31 % до 7,71 %, однако по состоянию на 1 января 2017 года превышает уровень просрочки по ипотечным жилищным кредитам банковского сектора России более чем в 4,5 раза.

Размер созданных АО «АИЖК» резервов по сомнительным долгам и под обесценение закладных приведен в таблице.

млн. рублей

Наименование показателя	На 01.01.2015	На 01.01.2016	На 01.10.2016 ²³
Резерв по сомнительным долгам	4 383, 65	4 450,81	6 721,92
Резерв под обесценение закладных	1 192, 38	6 566,43	6 946,42
ВСЕГО:	5 576,03	11 017,24	13 668,34

Увеличение созданных резервов в 2015 году в 2 раза по сравнению с 2014 годом связано с изменением Агентством подходов к формированию резервов. До середины 2015 года базой для формирования резерва под обесценение финансовых вложений являлись только закладные, по которым установлен факт мошенничества и имелся риск утраты заемщиком права собственности на недвижимое имущество и, следовательно, залогового обеспечения АИЖК.

Положительным моментом в деятельности АО «АИЖК» является внедрение с 2015 года банковской практики в подходах к оценке рисков, основанной на рекомендациях Базельского комитета по банковскому надзору (Базель II), процедур андеррайтинга²⁴ и верификации²⁵, что привело к снижению уровня просроченной задолженности по портфелю закладных в 2016 году на 1,6 % по сравнению с уровнем 2014 года.

Общий размер списанной АИЖК безнадежной просроченной задолженности по закладным за период с 2014 по 2016 годы составил 1 984,54 млн. рублей, в том числе 1 965,07 млн. рублей за счет созданных резервов, 19,47 млн. рублей за счет прибыли (отнесено на убытки).

8.4. (Цель 4) Проанализировать формирование АО «АИЖК» механизмов повышения ликвидности и обеспечения возможностей рефинансирования для

²³ Указаны данные за 9 месяцев 2016 года, так как на момент окончания контрольного мероприятия на объекте 10 февраля 2017 года отсутствовали итоговые данные за 2016 год, срок сдачи которых 1 апреля 2017 года.

²⁴ При андеррайтинге оцениваются платежеспособность заемщика, кредитный риск по ипотечному кредиту, включая вероятность дефолта и ожидаемые убытки, до момента принятия решения о выдаче кредита.

²⁵ В ходе верификации проверяются на соответствие установленным требованиям и достоверность все предоставляемые физическим лицом документы, а также информация, получение и проверка которой доступны кредитору.

всех участников рынка ипотечного жилищного кредитования, в том числе через развитие рынка ипотечных ценных бумаг (направление аудитора А.В.Перчяна).

В 2014 – 2016 годах АО «АИЖК» в целях обеспечения возможностей рефинансирования для всех участников рынка ипотечного жилищного кредитования, в том числе на вторичном рынке ипотеки, осуществляло деятельность по следующим основным направлениям:

- секьюритизация собственного портфеля закладных Агентства;
- предоставление поручительства по сделкам выпуска ИЦБ;
- непосредственное предоставление ресурсов (покупка актива);
- оказание инфраструктурных услуг на рынке ИЦБ (выполнение функций сервисного и/или расчетного агента);
- организация выпусков ИЦБ на базе мультиоригинаторной платформы секьюритизации (далее – МОП);
- секьюритизация ипотечных кредитов с использованием единого ипотечного агента «Фабрика ИЦБ» с поручительством АО «АИЖК».

Оказание инфраструктурных услуг на рынке ИЦБ (выполнение функций расчетного агента) осуществлялось АО «АИЖК» только в 2014 году для 2 выпусков ИЦБ ООО «Ипотечный агент Уралсиб 03» и ЗАО «Ипотечный агент ХМБ-2», при этом выполнение АО «АИЖК» функций расчетного агента в отношении ИЦБ не является формой поддержки рынка ипотечного жилищного кредитования, поскольку такие функции могут выполняться любыми рыночными участниками, не оказывают влияния на активы или обязательства АИЖК.

В 2015 - 2016 годах АО «АИЖК» проведено 4 секьюритизации закладных партнеров на базе МОП в рамках выполнения обязательств, принятых Агентством в 2014 году. Последняя секьюритизация собственного портфеля закладных Агентства произведена в 2015 году.

Общие объемы поддержки вторичного рынка ИЦБ в проверяемом периоде приведены в таблице:

	млн. рублей		
Показатель	2014	2015	2016
Выкуплено ИЦБ в рамках программ покупки ИЦБ	5 000,00	20 508,80	9 930,77
Объем заключенных контрактов по МОП	0,00	7 738,44	4 932,77
Объем спотовых сделок по ИЦБ	1 156,14	141,09	262,13

Показатель	2014	2015	2016
Предоставление поручительств по ИЦБ	64 100,00	0,00	0,00
Организация/расчетный агент (без пересечения с другими строками)	12 139,28	0,00	0,00
Фабрика ИЦБ*	0,00	0,00	5 261,71
ВСЕГО:	82 395,41	28 388,33	20 387,37

* Сумма основного долга по закладным, приобретенным ООО «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» в рамках пилотной сделки секьюритизации в рамках Фабрики ИЦБ.

Согласно ДПР 2016-2020, предоставление поручительств по облигациям с ипотечным покрытием²⁶ и приобретение облигаций с ипотечным покрытием (покупка актива), относятся к постепенно прекращаемым видам деятельности.

В таблице приведены данные об объемах рынка ипотечных жилищных кредитов²⁷ и рынка ИЦБ²⁸ за 2014 – 2016 годы.

млрд. рублей

Показатель	2014	2015	2016
Задолженность по ипотечным кредитам	3 392,0	3 851,0	4 422,0
Объем выданных ипотечных кредитов	1 764,0	1 162,0	1 473,0
Объем выпущенных ИЦБ	230,8	65,1	80,9
Доля ИЦБ от объема выданных ипотечных кредитов	13,08	5,60	5,49

Таким образом, объемы первичного рынка ипотеки значительно превышают объемы рынка ИЦБ, при этом вклад АО «АИЖК» в формирование вторичного рынка ИЦБ недостаточен. Механизмы рефинансирования, предлагаемые АО «АИЖК» в 2014 – 2016 годах, участниками рынка ипотеки недостаточно востребованы.

Низкая инвестиционная активность инвесторов-кредитных организаций на рынке ИЦБ обусловлена также высоким коэффициентом взвешивания по риску для целей расчета кредитными организациями нормативов достаточности собственных средств Н1 в отношении ИЦБ.

Основной целью АО «АИЖК» по развитию рынка ИЦБ в соответствии с ДПР 2016-2020 является запуск программы рефинансирования ипотечных кредитов и займов с использованием одностраншевых ИЦБ с поручительством Агентства (Фабрика ИЦБ), что должно привести к росту объемов рефинансирования с использованием механизма Фабрики ИЦБ до 45 % от объема ежегодно выдаваемых ипотечных кредитов. Необходимым условием

²⁶ За исключением одностраншевых облигаций ООО «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ».

²⁷ По данным статистики Банка России «Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования» (<http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka>).

²⁸ По данным Reuters.

для успешного запуска и развития Фабрики ИЦБ являлось признание Банком России высокого качества одностраншевых ИЦБ с поручительством АИЖК.

Банк России Указанием от 20 октября 2016 г. № 4166-У «О внесении изменений в инструкцию Банка России от 3 декабря 2012 года № 139-И «Об обязательных нормативах банков» присвоил вложениям в облигации с ипотечным покрытием, номинированным и фондированным в рублях, в части, обеспеченной *поручительством единого института развития* льготный коэффициент взвешивания по риску в размере, *не превышающем 20 %*, для целей расчета кредитными организациями нормативов достаточности собственных средств Н1.

ООО «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» создано 4 мая 2016 года в соответствии с решением общего собрания учредителей (АО «АФЖС» и АО «АИЖК») от 4 апреля 2016 г., его уставный капитал составляет 10,0 тыс. рублей. Общество является специализированной коммерческой организацией (ипотечным агентом), исключительным предметом деятельности которой является приобретение требований по договорам кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием.

Первое размещение одностраншевых облигаций с ипотечным покрытием в рамках Фабрики ИЦБ осуществлено 28 декабря 2016 года.

На заседании комитета по рискам АО «АИЖК» от 28 октября 2016 г. (протокол № 8/44) определены следующие основные условия пилотной сделки: секьюритизация ипотечных активов АО «Банк Жилищного Финансирования»; покупатель пула закладных и эмитент ИЦБ - ООО «ИА Фабрика ИЦБ»; поручитель по облигациям и покупатель дефолтных закладных – АО «АИЖК» (срок поручительства - до окончания 1 года с даты, следующей за датой погашения облигаций, стоимость поручительства 2 % годовых; выкупаются закладные с просрочкой платежа более 90 дней).

Проспект жилищных облигаций с ипотечным покрытием ООО «ИА Фабрика ИЦБ»²⁹ утвержден решением внеочередного общего собрания участников общества 3 ноября 2016 года и зарегистрирован Банком России

²⁹ В соответствии с проспектом эмиссии в рамках программы жилищных облигаций с ипотечным покрытием размещаются облигации до 30,0 млрд. рублей со сроком погашения в дату, которая наступает не позднее 50 лет с даты начала размещения жилищных облигаций с ипотечным покрытием

6 декабря 2016 года. Условия выпуска облигаций в количестве 2 108 581 штук номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая, со сроком погашения 28 декабря 2039 года утверждены Банком России 22 декабря 2016 года за рег. № 4-01- 00307-R-001Р.

Согласно ДПР 2016-2020, одним из преимуществ механизма «Фабрика ИЦБ» для инвесторов и банков должна стать быстрая процедура выпуска облигаций в течение 3-5 недель, при этом пилотный выпуск организован за 8 недель с момента утверждения общим собранием участников общества проспекта эмиссии жилищных облигаций с ипотечным покрытием ООО «ИА Фабрика ИЦБ». Кроме того, первый выпуск облигаций ООО «ИА Фабрика ИЦБ» был выкуплен на баланс АО «АИЖК» по цене 2 270,31 млн. рублей за 2 108 581 штук облигаций, а не размещен на рынке сторонним инвестором.

Привлечение коллективных инвестиций на рынок наемного жилья.

В соответствии со Стратегией 2016 – 2020, важной целью АО «АИЖК» является проработка возможности развития рынка жилищного строительства с помощью новых финансовых продуктов, включающих в себя, в том числе, привлечение коллективных инвестиций на рынок наемного жилья. Согласно ДПР 2016 – 2020 коллективные инвестиции в целях выкупа наемного жилья планируется использовать для финансирования коммерческого арендного жилья и (или) апартаментов, преимущественно в *Московском регионе и городах с населением свыше 1 млн. человек.*

Решением наблюдательного совета Агентства от 14 июля 2016 г. (протокол № 1/1) была одобрена Программа развития арендного жилищного фонда (далее Программа АЖФ), которая определяет стандартные требования и критерии в отношении проектов создания арендного жилья и апартаментов, реализуемых с участием АИЖК. Решение о реализации проектов, параметры которых отличаются от установленных Программой АЖФ, может быть принято правлением АИЖК при условии получения соответствующей рекомендации наблюдательного совета АИЖК. Основным финансовым параметром для отбора проектов является показатель доходности – чистый операционный доход (далее – ЧОД), который должен быть не менее 3,2 %.

Финансирование Программы АЖФ в 2016 году осуществлялось за счет средств кредитной линии Внешэкономбанка (40,0 млрд. рублей).

Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кутузовский» (далее – ЗПИФН «Кутузовский», Фонд) зарегистрированы Банком России 3 июня 2016 года за рег. № 3164. Единственным владельцем инвестиционных паев ЗПИФН «Кутузовский» в количестве 52 156,66667 штук является АО «АИЖК». Оплата указанного количества паев на общую сумму 15 647,0 млн. рублей произведена Агентством 18 июля 2016 года. Управляющей компанией Фонда является ООО «УК АИЖК»

По состоянию на 1 января 2017 года общая стоимость активов ЗПИФН «Кутузовский» составляет 17 742,96 млн. рублей³⁰, в том числе: имущественные права из договора участия в долевом строительстве (далее – ДУДС) – 15 360,13 млн. рублей; денежные средства на счетах в банках – 2 374,66 млн. рублей. Прирост стоимости активов Фонда обеспечен ростом оценочной стоимости имущественных прав по ДУДС.

В состав имущественных прав из ДУДС на 1 февраля 2017 года входят имущественные права на объекты недвижимости:

введенного в эксплуатацию 27 декабря 2016 года ЖК «Лайнер»³¹, приобретенные по ДУДС по цене 2 166,56 млн. рублей;

в строящемся ЖК бизнес-класса «Матч-пойнт»³², приобретенные по ДУДС по цене 11 296,01 млн. рублей;

в квартале «Достоинство» строящегося ЖК «Символ»³³ (по состоянию на 1 февраля 2017 года оплата 5 487,53 млн. рублей по заключенным ДУДС не произведена).

Остатки денежных средств на счетах Фонда обусловлены включением в лимит финансирования ЖК «Матч-пойнт» дополнительных расходов в сумме 2 203,99 млн. рублей на меблировку, апартаментов (из расчета 20 тыс. руб./кв.м.), отделку 27-28 этажей и прочее.

³⁰ Стоимость чистых активов составляет 17 703,44 млн. рублей, расчетная стоимость одного пая – 339,43 тыс. рублей.

³¹ Гостинично-офисный комплекс с апартаментами и автостоянкой по адресу: 125252, г. Москва, Ходынский бульвар, 2 (строительный адрес: Хорошевское шоссе, вл.38А (ЖК «Лайнер»).

³² Расположенному по адресу г. Москва, ул. Василисы Кожиной, вл.13, срок ввода объекта в эксплуатацию - 31.12.2019 года.

³³ Расположенному по адресу г. Москва, г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11, корп. 8, срок ввода объекта в эксплуатацию – 31 марта 2019 года.

Сравнительные данные о стоимости 1 кв. м. апартаментов (квартир) приобретенных в состав имущества ЗПИФН «Кутузовский» с данными первичного рынка недвижимости г. Москвы приведены в таблице.

Проект	Стоимость 1 кв.м. апартаментов (квартир) по ДУДС, тыс. рублей	Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке в IV квартале 2016 г., г. Москва, тыс. рублей ³⁴		
		Квартиры среднего качества (типовые)	Квартиры улучшенного качества	Элитные квартиры
ЖК «Лайнер»	192,56	105,9	143,1	288,5
ЖК «Матч-пойнт»	211,72			
ЖК «Символ»	190,00			

Согласно финансовым моделям, ЧОД по проектам ЖК «Лайнер» и ЖК «Матч-пойнт» составляет 3,61 %, по проекту ЖК «Символ» 4,9 %. Следует отметить, что указанная доходность рассчитана при допущении, что налог на имущество для организаций, реализующих проекты арендного жилья будет отменен. С этим же допущением в финансовых моделях проектов рассчитан бюджет арендатора, который приведен в нижеуказанной таблице в сравнении со ставками аренды в Москве.

Проект	Средняя площадь апартаментов (квартиры), в кв. м	Бюджет арендатора (арендная плата и коммунальные платежи) в тыс. рублей	Количество комнат	Средняя стоимость аренды квартир в Москве ³⁵ , в тыс. рублей	
				Эконом-класс	Бизнес-класс
ЖК «Лайнер»	36	53,35	1	28,5	46,3
ЖК «Матч-пойнт»	54	62,17	2	36,2	63,2
ЖК «Символ»	68	81,93	2	36,2	63,2

Указанные сравнительные данные свидетельствуют о том, что проекты, приобретенные в состав имущества ЗПИФН «Кутузовский» рассчитаны на высоколиквидный сегмент рынка недвижимости с высоким уровнем спроса. При этом по состоянию на 10 февраля 2017 года правлением или наблюдательным советом АИЖК не принимались решения о включении в состав Фонда проектов в регионах России.

Агентство для осуществления деятельности по развитию рынка ипотечного кредитования привлекает ресурсы путем выпуска собственных облигаций, обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации.

³⁴ По данным Федеральной службы государственной статистики.

³⁵ По данным «Мизель-аренда» на 13.02.2017 г.

Начиная с 2002 года по 2013 год включительно в соответствии с Федеральными законами о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год и плановый период и Правилами предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 2001 г. № 628 (далее – Правила предоставления государственных гарантий), предоставлялись государственные гарантии Российской Федерации по заимствованиям Агентства.

В соответствии с Правилами предоставления государственных гарантий займы, привлекаемые АО «АИЖК» посредством размещения обеспеченных гарантиями облигаций, являются целевыми и предназначены для финансирования ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

Обязательства Российской Федерации по государственным гарантиям распространяются только на случаи неисполнения АО «АИЖК» обязательств по выплате владельцам облигаций номинальной стоимости облигаций при их погашении. В соответствии с договорами о предоставлении государственной гарантии Российской Федерации, заключенными с Минфином России, государственные гарантии предоставляются АО «АИЖК» на безвозмездной основе. Государственные гарантии вступают в силу с даты государственной регистрации выпусков облигаций.

В проверяемом периоде были осуществлены размещения 4-х выпусков облигаций серий А28 – А31 на общую сумму 22 000,0 млн. рублей, обеспеченных государственными гарантиями, предоставленными Минфином России в 2012-2013 годах. В таблице приведена информация о сроках размещения облигаций с момента предоставления государственных гарантий.

Серия облигаций АО «АИЖК»	А28	А29	А30	А31
Дата предоставления гарантии	10.12.2012	10.12.2012	10.12.2012	29.11.2013
Сумма гарантии, в млн. рублей	4 000,0	5 000,0	6 000,0	7 000,0
Государственный регистрационный номер, дата регистрации	4-28-00739-А от 28.05.2013 г.	4-29-00739-А от 28.05.2013 г.	4-30-00739-А от 28.05.2013 г.	4-31-00739-А от 06.05.2014
Объем выпуска облигаций при размещении, в млн. рублей	4 000,0	5 000,0	6 000,0	7 000,0

Дата размещения	19.05.2014	17.04.2014	28.04.2014	13.01.2015
Количество дней с даты предоставления гарантии по дате размещения выпуска	525	493	504	410

В проверяемом периоде длительность периода оформления выпусков облигаций, обеспеченных государственными гарантиями, и привлечения АО «АИЖК» средств за счет их размещения, варьируется от 1 года до 1,5 лет.

До 2014 года включительно по отдельным выпускам облигаций, обеспеченных государственными гарантиями, АО «АИЖК» осуществляло технические размещения (путем выставления публичной безотзывной оферты), с последующим их приобретением на баланс Агентства, или выкупало на баланс обращающиеся на рынке облигации, обеспеченные государственными гарантиями.

В таблице представлена информация об общем количестве выпущенных облигаций, обеспеченных государственными гарантиями, находящихся в обращении и выкупленных на баланс АО «АИЖК».

млн. рублей

Показатель	На 01.01.2015	На 01.01.2016	На 01.01.2017
Выпуск облигаций зарегистрирован, размещение не произведено	7 000,00	0	0
Общий объем выпущенных облигаций,	154 500,00	153 500,00	143 500,00
в том числе:			
<i>в обращении</i>	<i>97 738,12</i>	<i>95 425,81</i>	<i>87 193,08</i>
<i>выкупленных на баланс</i>	<i>56 761,88</i>	<i>58 074,19</i>	<i>56 306,93</i>
ИТОГО:	161 500,00	153 500,00	143 500,00

Из облигаций номинальной стоимостью 56 306,93 млн. рублей, обеспеченных государственными гарантиями, все облигации серий А22, А23, А27, А28, А29 общей номинальной стоимостью в размере 39 750,0 млн. рублей (на 1 января 2017 года) выкуплены на баланс Агентства.

В соответствии с ДПР 2016-2020, в качестве основного инструмента привлечения долгового финансирования в 2016–2020 годах АО «АИЖК» планирует использовать ипотечные ценные бумаги с поручительством, Агентства, выпускаемые в рамках Фабрики ИЦБ, а выпуск корпоративных облигаций (в том числе с государственными гарантиями) и привлечение банковских кредитов не рассматриваются в качестве целевых инструментов долгового финансирования.

Таким образом, в проверяемом периоде государственные гарантии в объеме до 56,31 млрд. рублей (по состоянию на 1 января 2017 года) не используются АО «АИЖК» для финансирования ипотечного жилищного кредитования, при этом указанные объемы государственных гарантий увеличивают государственный внутренний долг Российской Федерации.

Финансирование программы Стимул за счет средств кредитной линии Внешэкономбанка, в целях развития рынка строительства жилья.

На основании кредитного соглашения от 21 апреля 2010 г. № 110100/1129 Внешэкономбанком за счет средств Фонда национального благосостояния, размещенных на депозите в ВЭБе, Агентству были предоставлены денежные средства в форме кредитной линии с лимитом выдачи 40,0 млрд. рублей на пополнение оборотных средств для осуществления деятельности в рамках программы по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья (далее – программа «Стимул»). Процентная ставка по кредитному соглашению установлена в размере 6,5% годовых, срок возврата задолженности – 29 мая 2020 года включительно.

В соответствии с условиями программы «Стимул» (со всеми изменениями) предоставленные ВЭБом средства использовались АО «АИЖК» на выдачу займов, выкуп залоговых юридических и физических лиц, финансирование программа «Стимул» с использованием механизма размещения депозита, приобретение ИЦБ, а также финансирование программы развития арендного жилищного фонда.

Задолженность в рамках кредитной линии по направлениям целевого использования за проверяемый период представлена в таблице.

Цели использования	Задолженность по состоянию на:		
	млн. рублей		
	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017
Выдача займов (АИЖК и АФЖС)	25 773,58	5 919,97	3 216,28
Выкуп залоговых ЮЛ и ФЛ	61,13	73,70	61,18
Выкуп залоговых ЮЛ в рамках программ развития арендного жилищного фонда (на балансе АФЖС)	686,29	654,93	643,08
Выкуп залоговых (Стимул в 10 редакции)	-	-	5 031,93
Финансирование с использованием механизма размещения депозита	-	5 000,00	60,00
Приобретение ИЦБ (Стимул в 10 редакции)	-	-	14 307,84
Программа развития арендного жилищного фонда (редакция №1)	-	-	15 647,00
ИТОГО	26 521,00	11 648,60	38 967,31

Таким образом, использование средств ВЭБа по основному целевому назначению не было достаточно эффективным: в 2014 году составляло 66 %; в 2015 году - 29,12 % и только к концу 2016 года достигло максимального уровня в 97,42 % за счет покупки паев ЗПИФ «Кутузовский» на сумму 15,65 млрд. рублей (около 40 % от задолженности по кредитной линии) в целях реализации программы по развитию арендного жилищного фонда.

На протяжении 2014-2015 годов в распоряжении Агентства оставались значительные временно свободные средства, которые размещались АИЖК на депозиты в кредитных учреждениях, в том числе: Россельхозбанке, Альфа-Банке, Глобэксбанке, Банке ВТБ, Связь-Банке, Банке ФК Открытие и др. В 2014 году размещение осуществлялось на сроки от 21 до 452 дней со ставками от 8,85 до 31 % годовых, в 2015 году от 7 до 267 дней со ставками от 10,03 до 18,15 % годовых. Полученный от размещения доход составил 4 442,2 млн. рублей.

В целях создания условий для увеличения объемов строительства жилья экономического класса, возводимого в рамках Программы ЖРС АО «АИЖК» внесло в программу «Стимул» изменения, согласно которым, Агентство может размещать депозиты в банках для обеспечения финансирования строительства жилья экономического класса и объектов инженерно-технического обеспечения.

АО «АИЖК» 6 ноября 2015 года заключило с Банком ВТБ 24 (ПАО) договор банковского вклада № 0290/2015 о размещении в депозит средств в сумме 5,0 млрд. рублей на срок до 1 июля 2017 года с начислением процентов по ставке 7,5 % годовых. Агентство вправе после первой отчетной даты (1 января 2016 года) досрочно отозвать часть депозита, необеспеченную кредитованием проектов.

В 2016 году ВТБ 24 (ПАО) были возвращены депозиты, необеспеченные кредитованием проектов, на общую сумму 4 940,0 млн. рублей или 98,8 % от первоначально размещенного объема. По состоянию на 31 декабря 2016 года объем средств, размещенных на депозите в ВТБ 24 (ПАО), обеспеченный кредитованием проектов, составил лишь 60,0 млн. рублей или 1,2 % от первоначально размещенных средств. Указанная ситуация свидетельствует об

отсутствии потребности застройщиков в финансировании строительства жилья экономического класса возводимого в рамках Программы ЖРС.

В рамках проверки также рассмотрены отдельные вопросы финансово-хозяйственной деятельности АО «АИЖК».

1. Рассмотрен вопрос об определении размера и выплате дивидендов АО «АИЖК».

За 2014 год АО «АИЖК» получена чистая прибыль: по РСБУ³⁶ в размере 6 878,33 млн. рублей; по консолидированной отчетности группы АИЖК по МСФО³⁷ – 4 597,96 млн. рублей.

Наблюдательный совет АО «АИЖК»³⁸ 13 мая 2015 года (протокол от 15 мая 2015 г. № 1/21) принял решение предложить общему собранию акционеров АО «АИЖК» направить на выплату дивидендов 25 % от чистой прибыли общества, рассчитанной по МСФО в размере 1 550,51 млн. рублей³⁹. В соответствии со справкой по вопросу «О предложениях по распределению чистой прибыли ОАО «АИЖК» по итогам 2014 года»⁴⁰, размер дивидендов определен исходя из чистой прибыли по консолидированной отчетности группы АИЖК, сформированной по МСФО, без учета доходов и расходов полученных от переоценки производных финансовых инструментов и в соответствии с приказом Росимущества от 29 декабря 2014 г. № 524 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке дивидендной политики в акционерных обществах с государственным участием» (далее – «Методические рекомендации»). В соответствии Методическими рекомендациями, обществу *рекомендуется* считать своим приоритетом обеспечение выплаты дивидендов на уровне не менее 25 % от консолидированной чистой прибыли Группы/Общества, составленной по РСБУ/МСФО.

³⁶ Российские стандарты бухгалтерского учета.

³⁷ Международные стандарты финансовой отчетности.

³⁸ В составе: И.В. Ломакин-Румянцев, И.В.Беликов, В.А.Гусаков, И.В.Коган, А.В.Плешаков, А.Н.Семеняка, А.А.Филатов.

³⁹ Расчет дивидендов: Чистая прибыль по МСФО 4 597,96 млн. рублей + переоценка производных финансовых инструментов 1 604,09 млн. рублей * 25 % = 1 550,51 млн. рублей.

⁴⁰ Приложение к вопросу № 6 повестки дня заседания наблюдательного совета АИЖК от 13 мая 2015 г. (протокол от 15.05.2015 № 1/21). Справка подписана заместителем генерального директора АО «АИЖК» Н.А.Рабушко.

Между тем, указанное решение наблюдательного совета не соответствует статье 12.1 Устава АО «АИЖК»⁴¹, действовавшего на момент принятия решения, в соответствии с которой балансовая и чистая прибыль Общества определяются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Аналогичная норма содержится в Положении о дивидендной политике открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»⁴².

Справочно:

По указанному вопросу получено особое мнение члена наблюдательного совета АИЖК В.А. Гусакова, который голосовал против принятия указанного решения, потому что полагал целесообразным направить на выплату дивидендов по итогам 2014 года 25 % чистой прибыли общества по РСБУ, что составляет 1 719,58 млн. рублей (соответствует 27,7 % от чистой прибыли по МСФО).

Распоряжением Росимущества от 9 июля 2015 г. № 567-р «О решениях годового общего собрания акционеров АИЖК» утверждено направить на выплату дивидендов по акциям - 1 550,51 млн. рублей. Дивиденды в размере 1 550,51 млн. рублей выплачены АО «АИЖК» 29 июля 2015 года.

В соответствии с пунктом 4 статьи 42 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ, размер дивидендов не может быть больше размера дивидендов, рекомендованного советом директоров (наблюдательным советом) общества.

Таким образом, решение о выплате дивидендов в размере 1 550,51 млн. рублей (25 % от чистой прибыли общества, рассчитанной по МСФО), рекомендованное общему собранию акционеров наблюдательным советом АО «АИЖК», не соответствовало принципу обеспечения прав и интересов государства, как единственного акционера АО «АИЖК», в результате чего федеральный бюджет в 2015 году недополучил доход в виде дивидендов на сумму 169,07 млн. рублей.

2. Рассмотрены вопросы наличия просроченной дебиторской задолженности юридических лиц.

По состоянию на 1 января 2017 года на балансе АО «АИЖК» учитывается просроченная дебиторская задолженность юридических лиц перед АО

⁴¹ Новая редакция № 5, утверждена распоряжением Росимущества от 15 ноября 2012 г. № 1893-р.

⁴² Утверждено решением наблюдательного совета ОАО «АИЖК» от 20 октября 2006 г. (протокол № 11).

«АИЖК» в общем размере 322,39 млн. рублей, в том числе задолженность кредитных организаций с отзывными лицензиями на сумму 303,25 млн. рублей. Наибольший размер просроченной дебиторской задолженности отмечается по договорам со следующими банками: КБ «Судостроительный Банк» (ООО) в сумме 117,2 млн. рублей; АБ «Банк Проектного Финансирования» (ЗАО) (далее – Банк БПФ) в сумме 174,63 млн. рублей⁴³.

После длительных судебных разбирательств указанные задолженности банков перед Агентством были включены конкурсным управляющим банков ГК АСВ в реестр требований кредиторов.

Таким образом, суммы подлежащие взысканию с Банка БПФ и КБ «Судостроительный Банк» (ООО) в размере 291,83 млн. рублей после завершения процедур банкротства указанных банков с высокой долей вероятности будут списаны на убытки АО «АИЖК».

3. Рассмотрены вопросы оплаты труда персонала и выплаты вознаграждения менеджменту Агентства.

Начиная с середины 2015 года до конца первого полугодия 2016 года в АО «АИЖК» проходила оптимизация численности персонала, в том числе, закрытие дополнительного офиса в г. Ярославле. В результате среднесписочная численность персонала АО «АИЖК» снизилась на 43 % с 698 человек в 2014 году до 302 человек в 2016 году. Среднемесячная оплата труда (включая премии и прочие денежные выплаты и вознаграждения) выросла в 2,8 раза с 121,19 тыс. рублей в месяц до 343,97 тыс. рублей в месяц, а в сопоставимых ценах с учетом инфляции за 2015, 2016 годы⁴⁴ в 2,4 раза.

Годовая оплата труда (включая премии, бонусы и прочие вознаграждения) всему ключевому персоналу (генеральному директору, его заместителям, членам правления и главному бухгалтеру⁴⁵) АО «АИЖК» увеличились в проверяемом периоде в 2,3 раза с 102,54 млн. рублей в 2014 году до 236,1 млн. рублей в 2016 году, а в сопоставимых ценах с учетом инфляции за 2015, 2016 годы почти в 2 раза.

⁴³ В указанных банках Агентством были размещены депозиты.

⁴⁴ Инфляция за 2015 год по данным Росстата за 2015 год составила 12,9 %, за 2016 год 5,4 %.

⁴⁵ В 2014 и 2015 годах численность ключевого персонала составляла 13 человек, в 2016 году – 10 человек.

8.5. (Цель 5) Проверить использование АО «АИЖК» средств федерального бюджета, предоставленных в 2015 году в качестве вноса в уставный капитал, на реализацию программы помощи отдельным категориям заемщиков, оказавшихся в трудной финансовой ситуации (направление аудитора А.В.Перчяна).

В целях реализации плана первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в 2015 году⁴⁶, Правительство Российской Федерации утвердило постановление от 20 апреля 2015 г. № 373 «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – постановление Правительства РФ № 373).

Основные условия реализации Программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации (далее – Программа), определяют условия реструктуризации ипотечных кредитов для отдельных категорий заемщиков, а также условия возмещения кредиторам, ипотечным агентам и АО «АИЖК» недополученных доходов или убытков (их части), возникших в результате проведения такой реструктуризации. Возмещение в рамках Программы, осуществляется по ипотечным кредитам, договоры о реструктуризации которых, заключены до 1 марта 2017 года. Постановлением Правительства РФ № 373 предусмотрен единый механизм реструктуризации рублевых и валютных ипотечных кредитов - 20 % от остатка основного долга, но не более 600 тыс. рублей.

Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2015 год и плановый период 2016 и 2017 годов» по коду бюджетной классификации 069 0505 0546737 400 были предусмотрены бюджетные ассигнования в размере 4,5 млрд. рублей в виде вноса в уставный капитал АИЖК на реализацию программы помощи заемщикам. Решение об увеличении уставного капитала АИЖК путем размещения дополнительного выпуска обыкновенных именных

⁴⁶ Утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 27 января 2015 г. № 98-р.

бездokumentарных акций было принято внеочередным общим собранием акционеров от 10 июля 2015 г. (распоряжение Росимущества № 569-р).

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства РФ № 373 Минстрой России, Росимущество и АО «АИЖК» заключили договор от 25 сентября 2015 г. № 01-05/366 передачи акций в собственность Российской Федерации (далее – Договор). Минстрой России⁴⁷ перечислил 4,5 млрд. рублей на лицевой счет для учета операций неучастника бюджетного процесса АО «АИЖК», открытый территориальным органом Федерального казначейства в отделении Центрального банка Российской Федерации, на 3 дня позже срока, установленного Договором. При этом пунктом 3.1.1 Договора предусмотрено, что Минстрой России должен был перечислить данные средства на расчетный счет Агентства № 40701810600030000431, открытый в Банке ВТБ (ПАО). По состоянию на 10 февраля 2017 года изменения в Договор в части корректировки реквизитов АО «АИЖК» для перечисления средств федерального бюджета не вносились.

В 2015 году полученные средства по целевому назначению не использовались, на депозитах не размещались и по состоянию на 1 января 2016 года оставались на специальном счете неучастника бюджетного процесса в полном объеме.

В соответствии с частью 5 статьи 5 Федерального закона от 14 декабря 2015 г. № 359-ФЗ «О федеральном бюджете на 2016 год» главные распорядители средств федерального бюджета, предоставившие из федерального бюджета бюджетные инвестиции юридическим лицам, не позднее 1 июля 2016 года принимают решение об использовании в 2016 году полностью или частично остатков указанных средств с внесением соответствующих изменений в договоры о предоставлении бюджетных инвестиций на цели, ранее установленные условиями предоставления соответствующих средств, либо на иные цели. В нарушение указанной нормы решений об использовании образовавшегося по состоянию на 1 января 2016 года остатка средств Минстроем России не принималось.

⁴⁷ На основании статьи 5 Федерального закона от 1 декабря 2014 г. № 384-ФЗ «О федеральном бюджете на 2015 год и плановый период 2016 и 2017 годов».

В январе-феврале 2016 года часть средств, полученных в виде вноса в уставный капитал, размещалась⁴⁸ на депозиты в Банках ВТБ и ВТБ 24 на краткосрочные сроки по ставкам от 10,51 до 11% годовых. Доход от размещения составил 36,86 млн. рублей. После вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 февраля 2016 г. № 70 «О порядке казначейского сопровождения в 2016 году государственных контрактов, договоров (соглашений), а также контрактов, договоров, соглашений, заключенных в рамках их исполнения» размещение на депозитах денежных средств Агентством было прекращено.

Часть средств, предоставленных на реализацию Программы, была направлена АО «АИЖК» на приобретение ОФЗ на общую сумму 1,0 млрд. рублей, купонный доход полученный Агентством по ОФЗ по состоянию на 1 января 2017 года составил 74,1 млн. рублей.

Операционные расходы АИЖК по реализации Программы составили 24,92 млн. рублей (на оплату услуг телефонной связи и экспертизу поступивших документов).

По состоянию на 1 января 2017 года размер доступного остатка средств на специальном счете составляет 2 360,18 млн. рублей (без учета приобретенных ОФЗ на сумму 1,0 млрд. рублей).

В ходе проведения проверки было выявлено, что АО «АИЖК» 28 декабря 2016 года дважды перечислило банку ВТБ 24 (ПАО) (отделение № 3652 в г. Воронеж) возмещение за июль - август 2016 года в рамках программы помощи в общем объеме 2 778,9 тыс. рублей. Агентством направлено в адрес банка ВТБ 24 (ПАО) письмо с просьбой вернуть излишне перечисленные в рамках Программы средства в размере 1 389,5 тыс. рублей. Средства возвращены ВТБ 24 (ПАО) 17 января 2017 года.

С начала действия постановления Правительства РФ № 373 заемщиками было предоставлено 16 758 комплектов документов для рассмотрения вопроса о реструктуризации. По состоянию на 1 января 2017 года АО «АИЖК» было выплачено возмещение в размере 1 224,5 млн. рублей или 26,7 % от общего объема предоставленных средств по 7 553 из 9 229 реструктурированным

⁴⁸ В соответствии с пунктом 3 (1) постановления Правительства Российской Федерации от 07.12.2015 № 1331 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 20.04.2015 г. № 373».

ипотечным жилищным кредитам. При этом 80 % от этой суммы составили выплаты банкам ПАО Сбербанк, АО «КБ Дельта Кредит» и ВТБ 24 (ПАО)⁴⁹, а 1,1 % – некредитным организациям и ипотечным агентам.

Реализация Программы заканчивается 1 марта 2017 года. В соответствии с прогнозами АО «АИЖК» остаток средств на указанную дату составит порядка 3,2 млрд. рублей (с учетом ОФЗ) или 71,1 % от общего объема предоставленных бюджетных ассигнований, что свидетельствует об ошибочных прогнозах, принятых для расчета объема необходимой помощи заемщикам, оказавшимся в сложной финансовой ситуации.

На основании решения проектного комитета по основному направлению стратегического развития Российской Федерации «Ипотека и арендное жилье»⁵⁰ с участием АО «АИЖК» были подготовлены изменения в постановление Правительства РФ № 373 в части оказания дополнительной поддержки отдельным категориям граждан и продления сроков реализации Программы до 31 мая 2017 года (для отдельных категорий граждан реструктуризация может составлять 30 % остатка суммы кредита (займа), но не более 1 500 тыс. рублей)⁵¹.

8.6. (Цель 6) Оценить соблюдение АО «АИЖК» требований законодательства Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц (направление аудитора А.В.Перчяна).

При закупке товаров, работ, услуг акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» руководствуется Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Федеральный закон № 223-ФЗ), а также принятыми в соответствии с ними внутренними документами АО «АИЖК», регламентирующими порядок подготовки, согласования и проведения закупочных процедур.

⁴⁹ Банки, входящие в Топ 5 по выдаче ипотечных жилищных кредитов.

⁵⁰ Протокол от 24 января 2017 г. № 2.

⁵¹ Постановлением Правительства РФ от 10.02.2017 № 172 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» внесены изменения в Постановление Правительства РФ № 373, в соответствии с которыми значительно расширены категории заемщиков, подпадающих под действие Программы помощи, а также значительно увеличен размер помощи (с 600 до 1500 тыс. рублей) отдельным категориям заемщиков.

АО «АИЖК» были утверждены следующие внутренние нормативные документы.

1. Положение о закупочной деятельности Акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – Положение о закупке, Положение)⁵².

Новая редакция Положения о закупке, утвержденная наблюдательным советом АО «АИЖК» (протокол № 1/17 от 27 апреля 2016 года), получила положительную оценку ФАС России (письмо ФАС России от 12.10.2015 г. № АЦ/55793/15).

2. Регламент закупочной деятельности ОАО «АИЖК»⁵³, определяющий порядок реализации требований Положения.

Для определения способа проведения закупки, поставщиков (подрядчиков, исполнителей) товаров (работ, услуг), а также для утверждения закупок у единственного поставщика создана единая закупочная комиссия (далее – Комиссия).

Проведение закупок товаров, работ, услуг осуществлялось Агентством на основании планов закупок (далее – План закупки), которые утверждались уполномоченными Генеральным директором лицами на основании Положения о закупке. Размещение на официальном сайте закупок (по адресу: www.zakupki.gov.ru) Планов закупки и изменений, внесенных в них, осуществлялось АИЖК в сроки, установленные законодательством.

В соответствии с годовым отчетом о закупке товаров, работ, услуг у субъектов малого и среднего предпринимательства за 2015 год, размещенному в единой информационной системе закупок, годовой объем закупок АО «АИЖК» у субъектов малого и среднего предпринимательства составил 51,87%, а годовой объем закупок у субъектов малого и среднего предпринимательства по результатам проведения торгов, в которых участниками являются только субъекты МСП, составил 13,12%.

⁵² Утверждено решением наблюдательного совета АИЖК 30 мая 2012 года (протокол № 10).

⁵³ Утвержден приказом от 3 апреля 2013 г. № 67-од заместителя генерального директора О.С.Стволинский АО «АИЖК».

Перечень товаров, работ, услуг, закупки которых осуществляются у субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержден Агентством и размещен на официальном сайте⁵⁴.

Законодательство в сфере осуществления закупок товаров, работ, услуг у субъектов малого и среднего предпринимательства АО «АИЖК» соблюдается.

По результатам проведенного контрольного мероприятия установлено.

В нарушение части 1 статьи 4 Федерального закона № 223-ФЗ новая редакция Положения о закупке, утвержденная 23 июня 2014 года наблюдательным советом АО «АИЖК» (протокол № 1/15), была размещена в единой информационной системе на 26 дней позже срока, установленного законодательством.

В проверяемом периоде одним из способов проведения закупок согласно Положению, являлось проведение закупок путем запроса цен в упрощенной форме. До июня 2016 года АИЖК, руководствуясь статьей 20 Положения о закупке, при проведении закупок указанным способом не размещало в единой информационной системе и в сети Интернет на официальном сайте Агентства информацию и сведения о закупаемых товарах, работах, услугах, а также не формировало и не размещало извещение и документацию о закупке.

Структурное подразделение Агентства, являющееся инициатором закупки, самостоятельно выбирало потенциальных исполнителей и направляло им приглашения принять участие в запросе цен в упрощенной форме. Таким образом, проведенные закупки данным способом не в полной мере соответствует основным целям Федерального закона № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» в части развития добросовестной конкуренции, обеспечения гласности и прозрачности закупки, а также предотвращения коррупционных рисков.

Новый Регламент подготовки и проведения «закупки под ключ» по конкурентным процедурам закупки (далее – Регламент под ключ) утвержден приказом заместителя генерального директора АО «АИЖК» от 24 марта 2014 г. № 58-од.

⁵⁴ Последняя редакция перечня утверждена приказом управляющего директора АО «АИЖК» от 07.10.2016 г. № 289-од.

Действие Регламента под ключ распространялось только на подготовку и проведение закупки конкурентными способами и не распространялось на проведение закупки у единственного поставщика. Таким образом, с октября 2014 года по апрель 2016 года порядок подготовки и организации закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) в Агентстве отсутствовал.

Согласно журналу закупок в 2014-2016 годах АО «АИЖК» проведено 848 закупок (включая неконкурентный способ проведения). Общий объем средств, предусмотренный договорами, заключенными по их результатам, составил 10 153,7 млн. рублей (без учета стоимости договоров, цена по которым определяется расчетно на основании тарифов, ставок). При этом 58,1 % от общего объема средств, составляет закупка, проведенная АИЖК в 2015 году. Победителем конкурса, проведенного в электронной форме, признан участник – ВТБ 24 (ПАО), с которым в декабре 2015 года заключен договор от 25.12.2015 г. № 10345 на оказание услуг по сопровождению закладных и объектов недвижимости (далее – Договор № 10345). Срок действия договора 5 (пять) лет, размер выплачиваемого вознаграждения по договору 5 900,0 млн. руб. (включая НДС).

В результате проверки фактических расходов Агентства на услуги по сопровождению закладных в 2014 - 2016 годах установлено следующее. В рамках Договора № 10345 АО «АИЖК» понесены расходы за услуги, оказанные ВТБ 24 (ПАО) в 2016 году в размере 1 258,23 млн. рублей, при этом расходы АО «АИЖК» на услуги по сопровождению закладных⁵⁵ в 2014 году составили 1 601,63 млн. рублей, в 2015 году – 1 288,07 млн. рублей. Таким образом, указанная закупка, позволила АО «АИЖК» снизить расходы по сопровождению закладных, являющиеся главной статьей расходов по основной деятельности Агентства.

По результатам контрольного мероприятия, за период 2015 – 2016 годов не установлены нарушения норм законодательства о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц.

⁵⁵ В 2014 - 2015 годах услуги по сопровождению закладных оказывались значительным количеством региональных операторов и сервисных агентов.

9. Возражения или замечания руководителей объектов контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия:

По содержанию актов, составленных по результатам контрольного мероприятия, в Счетную палату Российской Федерации поступили замечания (пояснения) от генерального директора АО «АИЖК» А.А.Плутника. На указанные замечания составлены: заключение аудитора Счетной палаты Российской Федерации А.В.Перчына от 20 февраля 2017 г. № 06-182/06-03вн; заключение аудитора Счетной палаты Российской Федерации Ю.В.Росляка от 22 февраля 2017 г. № 13-101/13-03вн.

Также поступили замечания и пояснения от Администрации Костромской области, на которые было составлено заключение аудитора Счетной палаты Российской Федерации Ю.В.Росляка от 15.11.2016 г. № 13-2012/13-03вн.

10. Выводы:

Соответствие стратегических и тактических документов АО «АИЖК» Стратегии РИЖК до 2020 года; показатели эффективности деятельности и их выполнение.

1. Ни одна из действовавших в период 2014 - 2016 годов стратегий развития АО «АИЖК» не была завершена в установленный срок. Новые стратегии принимались в связи с изменением подходов к определению его целей и задач в сфере ипотечного жилищного кредитования и жилищного строительства, а также изменениями в нормативно-правовом регулировании указанной сферы.

2. Декларируемые Стратегией 2016-2020 цели в основном соответствуют задачам единого института развития в жилищной сфере, установленным статьей 2 Закона № 225-ФЗ, однако они напрямую не соотносятся с целями АИЖК, которые указаны в Стратегии РИЖК до 2020 года, и не направлены на их достижение.

Так, АИЖК в Стратегии 2016-2020 не предусмотрело реализацию цели по количеству выдаваемых в год в рамках специальных ипотечных программ ипотечных кредитов. Также отсутствует цель по снижению показателя превышения среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту по отношению к индексу потребительских цен до уровня не более 2,2 процентных пункта до 2018 года, предусмотренная Указом № 600.

3. АО «АИЖК» в нарушение методики расчета КПЭ «Количество ипотечных кредитов, предоставленных гражданам из числа определенных социально-приоритетных категорий по процентной ставке, не превышающей уровень инфляции предыдущего года плюс маржа (не выше 3,8 п.п. в 2015 году)» включило условные обязательства Агентства по выкупу закладных в количестве 6 084 штук у Банка России в расчет количества выданных социальных ипотечных кредитов. Без учета указанных закладных соответствующий КПЭ в 2015 году АИЖК не выполнен.

4. В расчет КПЭ «финансирование ипотечного рынка» на 2016 год включен объем принятых условных обязательств по предоставлению Банку России гарантий выкупа закладных по продукту «Военная ипотека». При этом такие гарантии оказывают поддержку кредитным организациям, которые заинтересованы в получении ликвидности Банка России под залог закладных, но не являются формой прямого участия АИЖК в финансировании ипотечного рынка и не оказывают непосредственного влияния на объем предоставленных жилищных ипотечных кредитов.

5. Значение показателя эффективности «объем построенного жилья для найма, профинансированного АИЖК» было установлено на 2014 год в объеме 0,05 млн. кв. м, на 2015 год в объеме 0,13 млн. кв. м. Фактическое выполнение составило 0,037 и 0,004 млн. кв. м. соответственно. Данный показатель имел вес 0 % в системе КПЭ и не учитывался при расчете интегрального КПЭ. Таким образом, в 2014 и 2015 годах АИЖК были запланированы показатели по объемам ввода наемного жилья, от выполнения которых не зависела оценка эффективности деятельности АИЖК, и которые не способны оказать влияния на развитие данного вида жилой недвижимости.

Реализация социальных функций АИЖК, предусмотренных Стратегией РИЖК до 2020 года.

6. АО «АИЖК» сокращает объемы поддержки, направленные на улучшение жилищных условий граждан социально приоритетных категорий населения, в целях максимизации прибыли, сохранения высокого кредитного рейтинга Агентства, необходимого для реализации задач по развитию рынка ипотечных ценных бумаг через механизм Фабрика ИЦБ. При этом Стратегия РИЖК до 2020 года относит к стратегическим целям деятельности АИЖК

создание механизмов предоставления специальных ипотечных кредитов для социально приоритетных категорий населения по ставке не выше инфляции на 2,2 процентного пункта к 2018 году.

7. Объемы выкупа АИЖК ипотечных кредитов, предоставленных социально-приоритетным категориям населения в 2015 и 2016 годах в денежном выражении сократились по сравнению с 2014 годом практически в 3 раза, а доля выкупа таких кредитов в общем объеме выкупа закладных за период с 2014 по 2016 год снизилась с 52,3 % до 42,2 %.

8. АИЖК в рамках Программы ЖРС в 2014 -2016 годах рефинансировало 2 359 штук закладных (в том числе 1 214 штук в 2016 году) с общей суммой задолженности в размере 2 553,49 млн. рублей. Таким образом, доля рефинансированных АО «АИЖК» ипотечных кредитов (займов) для приобретения жилья экономического класса за период реализации Программы ЖРС составила 15,48 % от общего количества выданных кредитов (займов) и 15,55 % от общего объема. При этом с применением вычета к процентной ставке в 0,25 % было выдано не многим более половины (710 штук) от общего количества выкупленных в 2016 году закладных (выданных кредитов).

9. Количество рефинансированных АО «АИЖК» ипотечных кредитов (займов) в субъектах Дальневосточного федерального округа либо в Байкальском регионе за период с 2014 по 2016 годы составило 2 451 штук, при этом количество выкупленных закладных, по которым АО «АИЖК» предоставлен вычет к процентной ставке в размере 0,25 % годовых, составило 317 штук или 25,9 % от общего количества рефинансированных АО «АИЖК» ипотечных кредитов (займов) в данных субъектах.

Реализация программы «Жилье для российской семьи»

10. Во исполнение послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 12 декабря 2013 года пунктом 2 Основных условий и мер реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 (в редакции, действовавшей до 22 октября 2016 года), в качестве основной цели Программы

ЖРС определен ввод в эксплуатацию до конца 2017 года не менее 25 млн. кв. метров жилья экономического класса дополнительно к ранее запланированным Госпрограммой объемам ввода жилья.

Из-за фактического невыполнения мероприятий Программы ЖРС постановлением Правительства Российской Федерации от 12 октября 2016 года № 1036 указанный целевой показатель был исключен в связи с изменившимися экономическими условиями, сложной экономической ситуацией, снижением платежеспособности населения и низкой привлекательностью предлагаемых к реализации проектов для граждан-участников. Данный проект постановления Правительства Российской Федерации в Счетную палату Российской Федерации для проведения экспертизы не поступал.

11. Госпрограмма в части Программы ЖРС не является системой взаимоувязанных по целям и задачам мероприятий и ресурсов что не соответствует пункту 2 Порядка разработки, реализации и оценки эффективности государственных программ Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 2 августа 2010 г. № 588.

12. Минстроем России не обеспечено выполнение обязательств, принятых в соответствии с пунктом 3.4 соглашений об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения, заключенных Минстроем России с субъектами Российской Федерации и АО «АИЖК», в части оказания содействия сторонам указанных соглашений в реализации их обязательств и общей координации хода реализации Программы ЖРС, в том числе реализации мероприятий по финансированию АО «АИЖК» выкупа объектов инженерно-технического обеспечения.

13. В ходе реализации Программы ЖРС Минстроем России фактически не решаются вопросы обеспечения строящегося жилья социально значимыми объектами, такими как школы, детские сады и поликлиники, строительство улично-дорожной сети, а также выкупа инженерных сетей, предусмотренные посланием Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 12 декабря 2013 года.

14. По состоянию на 1 января 2017 года в эксплуатацию введено 0,817 млн. кв. м жилья экономического класса, или 3,3 % от первоначально запланированного по результатам реализации Программы ЖРС объема (25 млн. кв. м), предусмотренного Посланием Президентом Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 12 декабря 2013 года. При этом сама Программа ЖРС сформирована только на 19,4 млн. кв. м, заявленных 70 субъектами Российской Федерации, или на 77,6 % показателя, определенного Посланием Президентом Российской Федерации.

15. Проверка показала, что Минстроем России и АО «АИЖК» система планирования необходимого финансирования в целях реализации Программы ЖРС не была проработана.

Ключевые показатели эффективности АО «АИЖК», соответствующие необходимости повышения доступности жилья, предусмотренной Стратегией РИЖК до 2020 года, и отражающие взаимосвязь финансирования с достижением конкретных результатов по вводу в эксплуатацию жилья и снижению стоимости строительства 1 кв. метра жилья, не устанавливались.

Риски при реализации Программы ЖРС АО «АИЖК» не учитывались. Так, значения показателя «Финансирование жилищного строительства и обеспечение его объектами инженерно-технической инфраструктуры для реализации Программы» в 2014 – 2015 годах, предусмотренного Долгосрочной программой развития АО «АИЖК» на 2014-2018 годы, утвержденной решением наблюдательного совета АО «АИЖК», протокол от 12 декабря 2014 г. № 1/05 (ДПР 2014 - 2018) в соответствии с двумя сценариями № 1 «Базовый» и № 2 «Дефицит финансирования», не отличаются.

Предусмотренное подпунктом «б» пункта 2, пунктами 3 и 6 Постановления № 404 финансирование за счет средств кредитной линии Внешэкономбанка (14 млрд. рублей), а также за счет средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства не было обеспечено.

16. Финансовые средства для поддержки застройщиков в виде предоставления льготного кредитования в рамках программы АО «АИЖК» по

стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья (программа Стимул) были предоставлены АО «АИЖК» банкам в размере 12,449 млрд. рублей для реализации только 4,6 % проектов в рамках Программы ЖРС, при этом 5,715 млрд. рублей (45,9 %) не были использованы на реализацию проектов и возвращены банками в АО «АИЖК».

17. Программой Стимул АО «АИЖК» предусмотрен механизм выкупа объектов инженерно-технического обеспечения путем предоставления кредита (займа) ресурсоснабжающей организации на цели приобретения указанных объектов.

При этом, с 2016 года требования АО «АИЖК» о наличии у ресурсоснабжающих организаций коммунального комплекса и субъектов Российской Федерации долгосрочных кредитных рейтингов по классификации хотя бы одного из рейтинговых агентств (Standard&Poog's, Fitch, Moody's) на уровне не ниже рейтинга Российской Федерации, сниженного на одну рейтинговую ступень, привело к сужению круга возможных участников.

Указанный механизм выкупа объектов инженерно-технического обеспечения ресурсоснабжающими организациями коммунального комплекса в субъектах Российской Федерации не востребован и не применяется.

Застройщики за свой счет строительство инфраструктуры практически не осуществляют, из-за отсутствия гарантий выкупа. В результате применение порядка выкупа объектов инженерной инфраструктуры не обеспечено.

18. В соответствии с пунктом 5 Постановления № 404 Фонду РЖС было рекомендовано обеспечить предоставление в 2014 - 2016 годах земельных участков для строительства жилья экономического класса в рамках Программы ЖРС.

Проведенный анализ показал, что все земельные участки, отобранные по предложениям Фонда РЖС для вовлечения в оборот, не соответствовали Критериям и требованиям отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденным постановлением

Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404, и не были предоставлены для реализации Программы ЖРС.

В 2016 году АО «АИЖК» отказалось и готовит предложения по отказу от 331 вовлеченного земельного участка общей площадью 5,3 тыс. га (26,9 %). При этом расходы Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства на их вовлечение в оборот составили 64,7 млн. рублей.

19. В соответствии с ДПР 2014 – 2018 для достижения целей, установленных Стратегией РИЖК до 2020 года, определен Перечень мероприятий по стратегическим направлениям развития АО «АИЖК».

Выполнение АО «АИЖК» указанного Перечня мероприятий не обеспечило выполнение Программы ЖРС. Так, количество семей, которые приобрели жилье экономического класса в рамках Программы ЖРС за период 2014 - 2016 гг., при плане 463 тыс. семей составило 26,3 тыс. семей, или 5,7 %.

В реестрах граждан в качестве заявителей в субъектах Российской Федерации включено 74,0 тыс. семей, обеспечивающих спрос на 3,4 млн. кв. м, или 13,6 % предусмотренных Программой ЖРС (25 млн. кв. м). При этом по информации АО «АИЖК», в улучшении жилищных условий нуждаются около 23 млн. семей.

20. Результаты проверки, проведенной в Костромской области, показали, что финансирование мероприятий в рамках Программы ЖРС, кредитование застройщиков, обеспечение объектами инженерно-технической инфраструктуры, развитие рынка наемного жилья в рамках созданных механизмов обеспечения жилищного строительства, в проверяемый период не осуществлялось.

21. Отсутствие должной подготовки реализации Программы ЖРС, контроля за отбором в субъектах Российской Федерации и проработки эффективного применения механизмов поддержки со стороны Минстроя России и АО «АИЖК» не позволило снизить стоимость жилья на 20%.

При этом, в случае оказания поддержки проекта строительства малоэтажного жилого комплекса ООО «Строительное управление-3» в Костромской области за счет предоставления земельных участков на безвозмездной основе, предоставления в рамках Госпрограммы субсидий на строительство социальной инфраструктуры, предоставления льготного

кредитования застройщику и выкупа объектов инженерно-технического обеспечения стоимость жилья могла быть снижена с 35,0 тыс.руб. за 1 кв. метр на 30% и составить 24,4 тыс.руб.

22. В ходе проверки в администрации Костромской области выявлены нарушения Критериев и требований отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404, по всем отобраным проектам строительства жилья экономического класса. Программа ЖРС в Костромской области фактически не реализуется.

Формирование АО «АИЖК» механизмов повышения ликвидности и обеспечения возможностей рефинансирования для всех участников рынка ипотечного жилищного кредитования

23. Объемы первичного рынка ипотеки значительно превышают объемы рынка ИЦБ, при этом вклад АО «АИЖК» в формирование вторичного рынка ИЦБ недостаточен. Механизмы рефинансирования, предлагаемые АО «АИЖК» в 2014 – 2016 годах, участниками рынка ипотеки недостаточно востребованы.

24. Согласно ДПР 2016-2020, одним из преимуществ разработанного Агентством в 2016 году механизма «Фабрика ИЦБ» (программа рефинансирования ипотечных кредитов и займов с использованием односторонних ИЦБ с поручительством Агентства), для инвесторов и банков должна стать быстрая процедура выпуска облигаций в течение 3-5 недель, при этом пилотный выпуск организован за 8 недель с момента утверждения общим собранием участников ООО «ИА Фабрика ИЦБ» проспекта эмиссии жилищных облигаций с ипотечным покрытием. Первый выпуск облигаций ООО «ИА Фабрика ИЦБ» был выкуплен на баланс АО «АИЖК», а не размещен на рынке сторонним инвестором.

25. АО «АИЖК» не обеспечило эффективное использование и вовлечение в экономический оборот государственных гарантий в объеме 56,31 млрд. рублей (по состоянию на 1 января 2017 года), предоставленных Минфином России для финансирования ипотечного жилищного кредитования, при этом

указанные объемы государственных гарантий увеличивают государственный внутренний долг Российской Федерации.

Реализация программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации (Программа помощи)

26. По программе помощи по состоянию на 1 марта 2017 года, согласно данным АО «АИЖК», было выплачено возмещение в размере 1,3 млрд. рублей или менее 30 % от общего объема средств, выделенных на эти цели из федерального бюджета.

Отдельные вопросы финансово-хозяйственной деятельности АО «АИЖК»

27. Проекты, приобретенные в состав имущества ЗПИФН «Кутузовский» за счет кредитной линии Внешэкономбанка, предоставленной из средств Фонда национального благосостояния, (ЖК «Матч-пойнт» и ЖК «Символ») рассчитаны на высоколиквидный сегмент рынка недвижимости с высоким уровнем спроса. При этом по состоянию на 10 февраля 2017 года правлением или наблюдательным советом АИЖК не принимались решения о включении в состав Фонда проектов в пилотных регионах России, реализация которых могла бы содействовать развитию арендного жилья в крупнейших российских городах, и в перспективе способствовать усилению внутренней трудовой миграции.

28. Решение наблюдательного совета от 13 мая 2015 года (протокол от 15 мая 2015 г. № 1/21) о рекомендации общему собранию акционеров АО «АИЖК» направить на выплату дивидендов 25 % от чистой прибыли общества за 2014 год, рассчитанной по МСФО в размере 1 550,51 млн. рублей, не соответствует статье 12.1 Устава АО «АИЖК», действовавшей на момент принятия решения, в соответствии с которой балансовая и чистая прибыль Общества определяются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Также нарушены соответствующие нормы Положения о дивидендной политике открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

В соответствии с пунктом 4 статьи 42 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ, размер дивидендов не может быть больше размера

дивидендов, рекомендованного советом директоров (наблюдательным советом) общества.

Таким образом, решение о выплате дивидендов в размере 1 550,51 млн. рублей (25 % от чистой прибыли общества, рассчитанной по МСФО), рекомендованное наблюдательным советом АО «АИЖК» общему собранию акционеров, не соответствовало принципу обеспечения прав и интересов государства, как единственного акционера АО «АИЖК», в результате чего федеральный бюджет в 2015 году недополучил доход в виде дивидендов на сумму 169,07 млн. рублей.

29. Использование кредитных средств Внешэкономбанка, предоставленных из средств Фонда национального благосостояния в объеме 40 млрд. рублей по основному целевому назначению в 2014 году составляло 66 %, в 2015 году - 29,12 % и только к концу 2016 года достигло максимального уровня в 97,42 % за счет покупки паев ЗПИФН «Кутузовский» на сумму 15,65 млрд. рублей (около 40 % от задолженности по кредитной линии) в целях реализации программы по развитию арендного жилищного фонда.

Соблюдение АО «АИЖК» требований законодательства Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц

30. В ходе проведения контрольного мероприятия выявлены недостатки в части отсутствия в Агентстве в период с октября 2014 года по апрель 2016 года внутренних нормативных документов, регламентирующих порядок подготовки и проведения закупочных процедур, проводимых у единственного поставщика.

31. В нарушение части 1 статьи 4 Федерального закона № 223-ФЗ новая редакция Положения о закупке, утвержденная 23 июня 2014 года наблюдательным советом АО «АИЖК» (протокол № 1/15), была размещена в единой информационной системе на 26 дней позже срока, установленного данным федеральным законом.

32. В 2015 и 2016 годах нормы законодательства о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц Агентством соблюдаются.

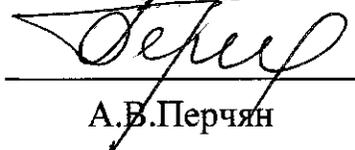
11. Предложения (рекомендации):

1. Направить информационное письмо Счетной палаты Российской Федерации в АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования».

2. Направить информационное письмо Счетной палаты Российской Федерации губернатору Костромской области;

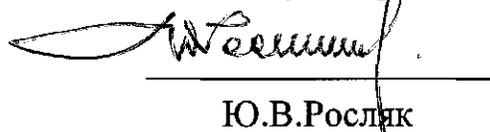
3. Направить отчет о результатах контрольного мероприятия:
в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации;
в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

Аудитор



А.В.Перчян

Аудитор



Ю.В.Росляк