

*Из решения Коллегии Счетной палаты Российской Федерации от 15 июля 2005 года № 30 (447) «О результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» за IV квартал 2003 года и 2004 год, а также эффективности использования средств федерального бюджета и государственных гарантий, выделенных на развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации в 2004 году»:*

*Утвердить отчет о результатах проверки.*

*Направить представления Счетной палаты Министру финансов Российской Федерации, руководителю Федерального агентства по управлению федеральным имуществом, председателю наблюдательного совета ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и генеральному директору ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».*

*Направить письмо в Правительство Российской Федерации.*

*Направить отчет о результатах проверки в Совет Федерации и Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, Администрацию Президента Российской Федерации.*

## **ОТЧЕТ**

### **о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» за IV квартал 2003 года и 2004 год, а также эффективности использования средств федерального бюджета и государственных гарантий, выделенных на развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации в 2004 году**

**Основание для проведения проверки:** пункт 4.9.14 плана работы Счетной палаты Российской Федерации на 2005 год.

#### **Цель проверки**

Проверить и проанализировать:

- реализацию предоставленных Министерством финансов Российской Федерации государственных гарантий по заимствованиям ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее - Агентство, АИЖК, Общество);
- результаты финансово-хозяйственной деятельности Агентства;
- выполнение условий соглашений о сотрудничестве, заключенных между Агентством, ОАО «Уфимское городское агентство ипотечного кредитования», Волгоградским областным фондом жилья и ипотеки, МУП «Ипотечная жилищно-правовая компания», Правительством Республики Башкортостан, администрацией Волгоградской области, администрацией г. Волжского.

#### **Предмет проверки**

Законодательные и нормативные правовые акты; государственные гарантии по заимствованиям Агентства; бухгалтерская, финансовая и статистическая отчетность; двусторонние и трехсторонние соглашения о сотрудничестве, заключенные между Агентством, ОАО «Уфимское городское агентство ипотечного кредитования», Волгоградским областным фондом жилья и ипотеки, МУП «Ипотечная жилищно-правовая компания», Правительством Республики Башкортостан, администрацией Волгоградской области, администрацией г. Волжского; справочные и информационные материалы.

## Объекты проверки

Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», Минфин России, Правительство Республики Башкортостан и ОАО «Уфимское городское агентство ипотечного кредитования» (Республика Башкортостан), администрация Волгоградской области, Волгоградский областной фонд жилья и ипотеки, администрация г. Волжского Волгоградской области, МУП «Ипотечная жилищно-правовая компания» (Волгоградская область).

**Сроки проведения проверки:** январь-май 2005 года.

Перечень использованных документов приведен в приложении № 1 (приложения в Бюллетене не публикуются). По результатам проверки оформлено 5 актов, с которыми под роспись ознакомлены руководители проверенных объектов. Перечень актов приведен в приложении № 2. Акт проверки от 30 мая 2005 года подписан руководителями АИЖК с разногласиями (от 15 июня 2005 года), которые были учтены при составлении данного отчета.

## Проверкой установлено

1. Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» создано в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 года № 1010 в целях реализации федеральной целевой программы «Свой дом» и привлечения внебюджетных финансовых средств для предоставления населению долгосрочных ипотечных кредитов на улучшение жилищных условий.

По состоянию на 1 января 2005 года уставный капитал АИЖК сформирован в размере 690,0 млн. рублей, 100 % акций которого (276 тыс. обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 2500 рублей каждая) принадлежат Российской Федерации. В течение проверяемого периода средства из федерального бюджета и иных источников на увеличение уставного капитала АИЖК не выделялись.

Согласно Федеральному закону от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и уставу Агентства высшим органом управления АИЖК является общее собрание акционеров. В связи с тем, что все голосующие акции АИЖК принадлежат 1 акционеру (государству), решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются представителем Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению федеральным имуществом и оформляются письменно.

Общее руководство деятельностью Агентства осуществляет наблюдательный совет, состоящий из представителей государства, находящихся на государственной службе, и генерального директора Агентства (с сентября 2004 года). Количественный состав наблюдательного совета определялся решениями общего собрания акционеров на основании директив Правительства Российской Федерации, по состоянию на 1 октября 2003 года в него входило 8 человек, в 2004 году его состав изменялся дважды, в том числе:

Директивы Правительства Российской Федерации	Дата и номер распоряжения общего собрания акционеров	Количественный состав наблюдательного совета
23 июня 2003 года № 4375п-П15	21 июля 2003 года № 3215-р	8
26 августа 2004 года № 4325п-П13	2 сентября 2004 года № 301-р	9
6 декабря 2004 года № 5625п-П13	24 декабря 2004 года № 1145-р	8

Председателем наблюдательного совета Агентства в проверяемом периоде являлся Министр экономического развития и торговли Российской Федерации Г. О. Греф. Вознаграждение членам наблюдательного совета, в том числе генеральному директору АИЖК, за исполнение ими функций членов наблюдательного совета в 2003-2004 годах Агентством не выплачивалось.

В соответствии с уставом управление текущей деятельностью Агентства должно осуществляться коллегиальным исполнительным органом - правлением - и единоличным исполнительным органом - генеральным директором. Правление до настоящего времени не создано, управление текущей деятельностью Агентства осуществляет генеральный директор, трудовой договор (контракт) с которым подписан только 30 июня 2004 года, т. е. по истечении более 2 лет с момента вступления его в должность (8 апреля 2002 года). На факт отсутствия заключенного трудового договора с генеральным директором АИЖК Счетная палата Российской Федерации указывала при проведении предыдущей проверки.

Решением общего собрания акционеров Агентства (протокол от 27 июня 2000 года № 01) утверждено положение о ревизионной комиссии, определяющее ее статус, состав, функции и полномочия, порядок избрания и досрочного прекращения полномочий членов ревизионной комиссии, порядок работы и взаимодействия с иными органами управления Агентства. Ревизионной комиссией проведена ревизия работы Агентства с 1 января по 31 декабря 2003 года, нарушений не обнаружено, за 2004 год ревизия на момент данной проверки не проводилась.

**2.** Согласно уставу предметом финансово-хозяйственной деятельности Агентства является развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России и обеспечение притока инвестиционных ресурсов в сферу ипотечного жилищного кредитования, а также формирование механизма защиты прав и законных интересов инвесторов.

В соответствии с Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (одобрена постановлением Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 года № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации») Агентством были заключены соглашения о сотрудничестве с органами исполнительной власти, региональными операторами и сервисными агентами, в том числе: на 1 января 2003 года - в 17, на 1 января 2004 года - в 54 и на 1 января 2005 года - в 70 субъектах Российской Федерации.

В перечень мероприятий федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 года № 675, входит создание системы стандартов ипотечного жилищного кредитования и формирование требований к предоставляемым ипотечным жилищным кредитам с целью снижения возможных рисков. Ответственными исполнителями были определены Госстрой России, Минэкономразвития России, Минфин России, Минюст России и ФКЦБ России при участии Банка России. Однако, как показали предыдущая и данная проверки, указанные ответственные исполнители практически устранились от разработки системы стандартов.

Учитывая данное обстоятельство, Агентством в 2002 году были разработаны стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), в которых представлен свод единообразных взаимоувязанных положений, форм документов и требований, предъявляемых к участникам ипотечного жилищного кредитования, содержанию, построению и оформлению документации и договоров, а также регулирующих отношения между всеми участниками системы ипотечного жилищного кредитования (далее - Стандарты). Изменения и дополнения к Стандартам рассматривались на заседаниях комитета по развитию Агентства, в проверяемом периоде действовали Стандарты, утвержденные приказами генерального директора Агентства от 1 августа 2003 года № 24 и от 1 марта 2004 года № 07. С учетом замечаний Счетной палаты Российской Федерации по результатам предыдущей проверки Стандарты были одобрены наблюдательным советом (протокол от 24 сентября 2004 года № 07).

3. Для финансирования ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации Агентством посредством размещения облигаций привлечены займы, обеспеченные государственными гарантиями. Предоставление Агентству государственных гарантий осуществлялось Минфином России в 2003-2004 годах в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 2001 года № 628 «Об утверждении Правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее - Постановление № 628), а также на основании федеральных законов о федеральном бюджете на соответствующий год. Общая сумма предоставленных гарантий на 1 января 2005 года составила 9,0 млрд. рублей, в том числе:

(млрд. руб.)

Общая сумма государственной гарантии	в том числе:		Основание предоставления государственной гарантии		
	номинальная стоимость облигаций	купонный доход	постановление Правительства Российской Федерации	договор между Минфином России и АИЖК	государственная гарантия Российской Федерации
2,0	1,07	0,93	№ 885 от 11 декабря 2002 г.	№ 01-01-06/07-1711 от 31 декабря 2002 г.	№ 07-01-06/2729 от 31 декабря 2002 г.
2,5	1,50	1,00	№ 787 от 26 декабря 2003 г.	№ 01-01-06/07-729 от 31 декабря 2003 г.	№ 07-01-10/7 от 31 декабря 2003 г.
3,6	2,25	1,35	№ 462 от 8 сентября 2004 г.	№ 01-01-06/04-106 от 24 сентября 2004 г.	№ 04-05-10/8 от 24 сентября 2004 г.
0,9	0,9	-	№ 846 от 27 декабря 2004 г.	№ 01-01-06/04-180 от 29 декабря 2004 г.	№ 04-05-10/9 от 29 декабря 2004 г.

В 2003-2004 годах Агентство осуществило 3 выпуска облигаций в количестве 3751070 штук, общая номинальная стоимость которых составила 4820,0 млн. рублей, в мае 2005 года - 1 выпуск (9000 штук, общая номинальная стоимость - 900,0 млн. рублей), в том числе:

Выпуск облигаций					Выплата купонного дохода	
Серия	Количество, шт.	Общая номинальная стоимость, млн. руб.	Дата размещения	Дата погашения	Предусмотренные сроки выплаты, периодичность выплат	Фактическая дата выплаты, сумма, млн. руб.
A1	1070	1070	24 апреля 2003 г.	1 декабря 2008 г.	с 1 июня 2003 г. по 1 декабря 2008 г. через каждые 6 месяцев	в установленные сроки: в июне и декабре 2003 и 2004 гг. - 189,3
A2	1500000	1500	25 мая 2004 г.	1 декабря 2010 г.	с 1 августа 2004 г. по 1 февраля 2010 г. через каждые 6 месяцев	2 августа 2004 г. - 30,7
A3	2250000	2250	2 декабря 2004 г.	15 апреля 2008 г. (30 %) 15 апреля 2009 г. (30 %) 15 октября 2010 г. (40 %)	с 15 апреля 2005 г. по 15 октября 2010 г. через каждые 3 месяца	срок выплаты не наступил
A4	900000	900,0	12 мая 2005 г.	1 февраля 2012 г.	с 1 августа 2005 г. по 1 февраля 2012 г. через каждые 3 месяца	срок выплаты не наступил

Платежным агентом всех выпусков облигаций в соответствии с решениями наблюдательного совета (протоколы от 17 декабря 2002 года № 11, от 24 декабря 2003 года № 09, от 24 сентября 2004 года № 07) был назначен Внешэкономбанк. Общая сумма вознаграждения, выплаченного Агентством Банку, составила: в 2003 году - 178,3 тыс. рублей, в 2004 году - 303,3 тыс. рублей.

Фактов неисполнения Агентством своих обязательств по облигациям в проверяемый период не установлено, необходимость перечисления средств во исполнение обязательств по облигациям Агентства со стороны Минфина России не возникала. Гарантии Агентству предоставлены Российской Федерацией в лице Минфина России в полном объеме, соответствующем бюджетным назначениям и заявлениям Агентства.

4. В соответствии с Постановлением № 628 займы, привлекаемые Агентством посредством размещения обеспеченных гарантиями облигаций, являются целевыми и предназначены для финансирования ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, а именно:

- для приобретения прав требования банков (в том числе удостоверенных закладными) по кредитам, выданным гражданам на приобретение жилых домов и помещений и обеспеченным ипотекой;

- для предоставления займов банкам с целью выдачи гражданам кредитов на приобретение жилых домов и жилых помещений, обеспеченных ипотекой этого имущества, с последующей (в срок не более 90 дней) передачей Агентству прав требования по этим кредитам (в том числе путем передачи прав по закладным);

- для предоставления на срок до 18 месяцев займов банкам с целью кредитования покупателей, заключивших договор приобретения прав на строящиеся жилые дома и помещения.

Из 70 субъектов Российской Федерации, в которых Агентство по состоянию на 1 января 2005 года заключило соглашения о сотрудничестве, рефинансирование закладных осуществлялось лишь в 48 субъектах Российской Федерации. Всего в 2001-2004 годах АИЖК рефинансировало 12315 закладных, объем прав требований по которым составил 4687,7 млн. рублей.

В 2003 году объем выкупа закладных возрос по сравнению с 2002 годом в 19 раз и составил 687,4 млн. рублей, вместе с тем план поставки закладных, предусмотренный утвержденным Бюджетом Агентства на 2003 год (1081,5 млн. рублей), был выполнен лишь на 63,6 %. При этом региональные операторы и сервисные агенты в соответствии с согласованными графиками должны были обеспечить поставку закладных в объеме 1229,9 млн. рублей, выполнение составило 55,9 процента.

В 2004 году согласно бизнес-плану объем выкупа Агентством закладных должен был составить 2880,0 млн. рублей, фактически он составил 3957,2 млн. рублей (137,4 %), что в 92 раза больше объема закладных, выкупленных в 2001-2002 годах и в 5,8 раза больше, чем в 2003 году. В то же время по графикам поставки закладных, согласованных Агентством, региональные операторы и сервисные агенты должны были поставить закладные на 5047,2 млн. рублей (выполнение составило 78,4 процента).

Необходимо отметить, что объемы поставки закладных по графикам, которые Агентство согласовало региональным операторам и сервисным агентам на соответствующий год, значительно превышают объемы поставки закладных, предусмотренных Бюджетом Агентства на 2003 год (в 1,14 раза) и бизнес-планом на 2004 год (в 1,75 раза).

В соответствии с Постановлением № 628 АИЖК имеет право рефинансировать ипотечные кредиты, выдаваемые банковскими организациями. Рефинансирование ипотечных займов может осуществляться только за счет собственных средств Агентства. Это явилось одной из причин невыполнения региональными операторами и сервисными агентами графиков поставки закладных. Уведомление о прекращении выкупа закладных, удостоверяющих права кредиторов по договорам займов и оформленных по состоянию на 17 ноября 2004 года, Агентство направило в адрес 25 региональных операторов (сервисных агентов) в соответствии с приказом генерального директора АИЖК от 30 ноября 2004 года. Согласно спискам, полученным АИЖК от региональных опера-

торов и сервисных агентов, общее количество таких залладных составило 1631 залладную на общую сумму 657,5 млн. рублей (13 % от общего объема выкупа залладных, предусмотренного графиками на 2004 год).

Ниже приведены данные о рефинансировании Агентством залладных в 2001-2004 годах по федеральным округам Российской Федерации:

Федеральный округ	Количество залладных	Общая сумма залладных, млн. руб.	Процент от общего объема залладных, %
Центральный	1107	448,1	10
Северо-Западный	941	374,6	8
Южный	315	100,2	2
Приволжский	6025	2160,2	46
Уральский	645	243,5	5
Сибирский	2954	1182,9	25
Дальневосточный	328	178,2	4

Необходимо отметить, что не во всех регионах Российской Федерации уделяется достаточное внимание внедрению ипотечного жилищного кредитования по Стандартам АИЖК. Ниже приведены данные об участии субъектов Российской Федерации в ипотечном жилищном кредитовании по Стандартам Агентства:

Федеральный округ	Субъекты Российской Федерации, участвующие в ипотечном жилищном кредитовании по Стандартам АИЖК		Субъекты Российской Федерации, не принимавшие участие в ипотечном жилищном кредитовании по Стандартам АИЖК	
	кол-во	наименование	кол-во	наименование
Центральный	10	Москва; Белгородская, Брянская, Воронежская, Калужская, Курская, Липецкая, Московская, Тверская, Ярославская области	8	Ивановская, Владимирская, Костромская, Орловская, Рязанская, Смоленская, Тамбовская и Тульская области
Северо-Западный	6	Санкт-Петербург; Республика Коми; Архангельская, Вологодская, Калининградская, Новгородская области	5	Республика Карелия; Ленинградская, Мурманская и Псковская области; Ненецкий автономный округ
Южный	6	Республика Дагестан; Астраханская, Волгоградская, Ростовская области; Краснодарский и Ставропольский края	7	Республики: Адыгея, Ингушетия, Калмыкия, Чеченская, Кабардино-Балкарская, Северная Осетия-Алания, Карачаево-Черкесская
Приволжский	12	Республики: Башкортостан, Марий-Эл, Мордовская, Татарстан, Удмуртская, Чувашская; Кировская, Нижегородская, Оренбургская, Пензенская, Пермская, Самарская области	3	Саратовская и Ульяновская области; Коми-Пермяцкий автономный округ
Уральский	3	Курганская, Свердловская, Челябинская области	3	Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономные округа; Тюменская область
Сибирский	9	Республики: Алтай, Бурятия, Тыва, Хакасия; Кемеровская, Новосибирская, Омская, Томская области; Алтайский край	7	Красноярский край; Иркутская и Читинская области; Агинский Бурятский, Таймырский (Долгано-Ненецкий), Усть-Ордынский Бурятский и Эвенкийский автономные округа
Дальневосточный	2	Амурская область; Приморский край	8	Республика Саха (Якутия); Хабаровский край; Камчатская, Магаданская и Сахалинская области, Еврейская автономная область; Корякский и Чукотский автономные округа

Основными причинами, сдерживающими широкое внедрение ипотечного жилищного кредитования, являются: отсутствие государственной поддержки граждан со средним уровнем доходов, высокая процентная ставка (15 %)\* и стоимость жилья, значи-

\* В соответствии с приказом генерального директора АИЖК от 30 мая 2005 года № 24-од процентная ставка с 1 июня 2005 года установлена в размере 14 % годовых.

тельный первоначальный взнос за счет собственных средств заемщика, а также отсутствие альтернативных государственных схем кредитования.

В Агентстве ведется по каждому заемщику ежемесячный учет поступлений денежных средств в погашение задолженности по ипотечным кредитам (займам) и процентов за пользование указанными средствами.

Всего в 2001-2004 годах заемщиками погашена задолженность в общей сумме 552,2 млн. рублей (из них 214,4 млн. рублей - основной долг).

В 2003 году аннуитетные плановые платежи составили 35,7 млн. рублей, фактические платежи - 49,6 млн. рублей, в 2004 году - 368,9 млн. рублей и 495,8 млн. рублей, соответственно.

По данным Агентства, в 2001-2004 годах в 31 регионе досрочно погашено 214 закладных на общую сумму 54,2 млн. рублей (основной долг), в том числе: в 2001-2003 годах - 20 закладных на 5,7 млн. рублей, в 2004 году - 194 закладных на 48,5 млн. рублей (включая 5 дефолтных закладных на 4,2 млн. рублей).

Обобщенные данные о сроках кредитования, количестве и сумме выданных кредитов и погашении задолженности приведены ниже:

Сроки кредитования	Количество выданных кредитов	Общая сумма кредитов на дату выдачи, тыс. руб.	Средний срок погашения кредитов, годы	Сумма задолженности на дату погашения, тыс. руб.	
				основной долг	проценты
До 5 лет	23	6188,4	1	4136,8	41,9
До 10 лет	74	26527,1	1	16939,0	182,3
До 15 лет	42	12631,0	1	10879,5	113,6
До 20 лет	75	25688,9	1	22267,2	228,2
Итого	214	71035,4	1	54222,5	566,0

В связи с систематическими неплатежами заемщиков региональные операторы в Новосибирской и Самарской областях произвели в 2004 году обратный выкуп у Агентства 3 закладных на общую сумму 3,1 млн. рублей. Кроме того, кредитным комитетом АИЖК приняты решения о присвоении статуса «Юридический дефолт» 2 закладным из-за неплатежеспособности заемщиков, при этом залогодателям разрешено было произвести реализацию заложенных квартир без снятия залога до момента полного погашения задолженности по закладным. Процедуры купли-продажи квартир состоялись в Вологодской и Новосибирской областях (средства от сделки - 552,0 тыс. рублей и 729,3 тыс. рублей, соответственно).

Общая сумма пеней и штрафов, уплаченных заемщиками в связи с задержками платежей, составила: в 2002-2003 годах - 9,6 тыс. рублей в 7 субъектах Российской Федерации, в 2004 году - 53,1 тыс. рублей в 27 субъектах Российской Федерации.

В конце декабря 2004 года Агентство осуществило продажу 104 закладных на общую сумму 55,9 млн. рублей, выкупленных ранее у ОАО «Ипотечная корпорация Московской области» и ОАО «Центральная ипотечная компания» (г. Москва).

Таким образом, по состоянию на 1 января 2005 года в собственности Агентства с учетом досрочно погашенных и проданных закладных находилось 11997 закладных с задолженностью по основному долгу - 4417,5 млн. рублей, в том числе:

- 9575 закладных (первоначальными кредиторами являются коммерческие банки), остаток задолженности по ипотечным кредитам - 3715,3 млн. рублей;

- 2422 закладных (первоначальными кредиторами являются небанковские учреждения), остаток задолженности по ипотечным займам - 702,2 млн. рублей.

Ниже приведены данные о сроках предоставления кредитов и остатках основного долга по выкупленным закладным (согласно отчетным данным АИЖК, представленным в Минфин России):

Срок, на который выдан кредит	Остаток основного долга					
	на 1 июля 2004 г.		на 1 октября 2004 г.		на 1 января 2005 г.	
	руб.	%	руб.	%	руб.	%
меньше 5 лет	108289452,60	5,4	176419687,05	5,7	227198112,98	5,1
от 5 до 10 лет	421125549,01	21,0	646070028,47	21,0	937570492,39	21,2
от 10 до 15 лет	493318617,41	24,6	717982269,05	23,3	1015501575,16	23,0
от 15 до 20 лет	930487148,29	46,4	1352011289,12	44,0	1819613647,64	41,2
более 20 лет	52139366,07	2,6	185428 742,80	6,0	417682257,38	9,5
Всего	2005360233,38	100,0	3077912016,49	100,0	4417566085,55	100,0

Общая сумма комиссии, выплаченная Агентством региональным операторам (сервисным агентам) в соответствии с договорами об оказании услуг на возмездной основе, составила: в 2003 году - 3,0 млн. рублей, в 2004 году - 42,2 млн. рублей. Общая сумма пеней и штрафов, уплаченных Агентству региональными операторами (сервисными агентами) в связи с несвоевременным перечислением средств заемщиков, составила: в 2002-2003 годах - 9,6 тыс. рублей, в 2004 году - 2,4 тыс. рублей.

В ходе проверки установлены случаи несоблюдения условий Стандартов в части заключения Агентством соглашений о сотрудничестве и выкупе закладных.

В ряде субъектов Российской Федерации Агентство, кроме регионального оператора, одновременно взаимодействует с сервисными агентами и первичными кредиторами. В то же время Стандартами определено, что в тех регионах, где создан региональный оператор, Агентство взаимодействует с первичным кредитором и сервисным агентом только в случае, если региональный оператор не осуществляет деятельность по выкупу закладных, отказался от покупки закладных у первичного кредитора либо нарушил сроки рассмотрения заявки и принятия решения о выкупе закладных, либо исчерпал лимит ответственности.

Агентство заключило с ОАО «АВТОВАЗ» и ООО «Тольяттинское ипотечное агентство» трехстороннее соглашение о сотрудничестве по развитию системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования от 21 июня 2003 года № 30/ИО-63-03, вместе с тем заключение подобных трехсторонних соглашений без участия органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации (в данном случае Самарской области) не предусмотрено действующими Стандартами.

В конце декабря 2004 года Агентство осуществило продажу закладных, выкупленных ранее у ОАО «Ипотечная корпорация Московской области» и ОАО «Центральная ипотечная компания», в результате АИЖК в настоящее время выступает в качестве сервисного агента по обслуживанию указанных закладных, что не предусмотрено действующими Стандартами АИЖК.

В ходе выборочной проверки установлено, что кредитным комитетом Агентства приняты решения о выкупе 26 закладных, не отвечающих требованиям действующих Стандартов, в том числе:

- у региональных операторов, не аккредитованных Агентством на момент рассмотрения данного вопроса;
- с коэффициентом К/З от 12 до 29 %. Стандартами предусмотрено, что расчетный коэффициент К/З (соотношение между суммой кредита (займа) и стоимостью залогового имущества) не должен быть ниже 30 процентов;
- в случаях превышения срока возврата кредита над сроком наступления пенсионного возраста заемщиков;
- в случаях, когда предметом залога является жилье, приобретенное заемщиком у членов семьи;
- в случаях выдачи кредитов в последний день месяца, по которым формально имеются просроченные платежи.

Имеют место факты нарушения Стандартов со стороны региональных операторов и сервисных агентов в части представления Агентству:

- ежеквартальной бухгалтерской отчетности. Непредставление Агентству указанной отчетности является также нарушением условий договоров об оказании услуг;

- выписок (на первое число каждого месяца) с отдельного расчетного счета, который они должны открыть в банке в целях осуществления контроля за прохождением денежных средств по погашению задолженности по ипотечным кредитам.

Выборочной проверкой установлено, что в нарушение Федерального закона «О бухгалтерском учете» в заключенных договорах купли-продажи закладных в ряде случаев отсутствует подпись главного бухгалтера, например, в договорах: ООО «Гольяттинское ипотечное агентство», ОАО «Омская региональная ипотечная корпорация», «Южно-Уральского агентства по ипотечному жилищному кредитованию», НО «Брянский областной фонд жилищного строительства и ипотеки», НО «Фонд развития ипотечного жилищного кредитования Вологодской области», ОАО «Ипотечная корпорация Московской области».

5. Проверки выполнения условий трехсторонних и двусторонних соглашений о сотрудничестве, заключенных Агентством с Правительством Республики Башкортостан и ОАО «Уфимское городское агентство ипотечного кредитования», администрацией Волгоградской области и Волгоградским областным фондом жилья и ипотеки, администрацией г. Волжского и МУП «Ипотечная жилищно-правовая компания», проведены с выездом в указанные регионы.

Выбор регионов обусловлен анализом состояния организации работы по внедрению ипотечного жилищного кредитования на территории Республики Башкортостан и Волгоградской области в 2003-2004 годах.

Как показали проверки, внедрение ипотечного жилищного кредитования возможно лишь при условии согласованной и оперативной работы всех участников данного процесса, а также непосредственного участия в организации системы ипотечного кредитования органов законодательной и исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

**Республика Башкортостан.** Трехстороннее соглашение о сотрудничестве между Правительством Республики Башкортостан, Агентством и ОАО «Уфимское городское агентство ипотечного кредитования» (далее - ОАО «УГАИК») заключено 30 мая 2003 года, двустороннее соглашение между Агентством и ОАО «УГАИК» - 16 июня 2003 года. К рефинансированию закладных у коммерческих банков ОАО «УГАИК» приступило в 2003 году, всего в 2003-2004 годах Агентству было передано 2316 закладных на общую сумму 948,0 млн. рублей (43,9 % от общего объема закладных, выкупленных АИЖК в этот период на территории Приволжского федерального округа).

Внедрение системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Башкортостан происходит по следующим программам:

Показатели	Федеральная ипотечная программа	Городская программа ипотечного кредитования	Городская корпоративная программа ипотечного кредитования для предприятий и организаций
Источники кредитных ресурсов	собственные и привлеченные средства ОАО «АИЖК»	средства городского бюджета и собственные (привлеченные) средства ОАО «УГАИК»	собственные средства предприятий
Сроки кредитования	до 27 лет	до 10 лет - для работников бюджетной сферы, до 15 лет - для молодежи и молодых семей	до 15 лет
Процентная ставка	15 % годовых	8 % годовых	от 2 % до 8 % годовых
Сумма предоставляемого кредита	не более 70 % и не менее 30 % стоимости приобретаемого жилья	от 50 % до 70 % стоимости приобретаемого жилья	до 100 % от стоимости приобретаемого жилья
Совокупный среднемесячный семейный доход заемщиков	от 15 до 25 тыс. руб.	от 8 до 12 тыс. руб.	от 6 до 12 тыс. руб.
Банки-агенты	ОАО «Башэкономбанк», ОАО «Башкомснаббанк», ОАО «Урал-Сиб», ОАО «Социнвестбанк»	ОАО «Башэкономбанк»	

Осуществляя функции заказчика-застройщика, ОАО «УГАИК» выступает как самостоятельным заказчиком-застройщиком, так и созаказчиком по договору о совместной деятельности, либо инвестором по строительству части квартир в домах других заказчиков. В мае 2003 года ОАО «УГАИК» в качестве заказчика-застройщика приступило к экспериментальному строительству 161 индивидуального жилого дома усадебного типа в поселке «Баланово - Ново-Александровка» Демского района г. Уфы. Проектной организацией ООО «УралмонолитСтрой» были разработаны проекты 8 типов одноэтажных жилых домов, общая площадь которых составляет от 95 кв. м до 208 кв. м. На момент проверки (март 2005 года) 80 домов были построены, сданы в эксплуатацию с оформлением актов госкомиссий и переданы жильцам под заселение. При этом стоимость 1 кв. м общей площади жилых помещений при заключении договоров долевого участия по системе ипотечного кредитования составила 10,5 тыс. рублей (при средней цене 1 кв. м общей площади жилья на первичном рынке в Республике Башкортостан - 13,1 тыс. рублей). Это практически первый опыт строительства в Республике Башкортостан подрядным способом по фиксированной договорной цене большого количества индивидуальных жилых домов с применением новых технологий в целях сокращения сроков строительства и его удешевления, свидетельствующий о востребованности данного вида жилья. В настоящее время администрацией г. Уфы рассматривается вопрос о выделении площадей вблизи г. Уфы для использования под строительство индивидуального жилья.

**Волгоградская область.** Трехстороннее соглашение между администрацией Волгоградской области, Агентством и Волгоградским областным фондом жилья и ипотеки (далее - Фонд) заключено 15 августа 2002 года, а двустороннее соглашение между Агентством и Фондом - только 2 октября 2003 года, т. е. почти через 14 месяцев после подписания трехстороннего соглашения.

Проверкой отмечено, что Фондом в течение 2002-2003 годов не были установлены соответствующие контакты с коммерческими банками для проведения операций ипотечного кредитования на территории Волгоградской области. Со стороны администрации области не были приняты меры по оказанию помощи региональному оператору в части привлечения коммерческих банков к сотрудничеству в целях создания и развития рынка долгосрочного жилищного ипотечного кредитования. Данный вопрос не рассматривался на заседаниях попечительского совета Фонда, не было обращения Фонда в Агентство с просьбой оказать содействие в решении данной проблемы.

В 2003 году поставка АИЖК закладных Фондом не осуществлялась, в 2004 году АИЖК было передано 87 закладных на общую сумму 24,7 млн. рублей, в то же время в соответствии с согласованными графиками Фонд обязан был передать АИЖК 151 закладную на общую сумму 43,0 млн. рублей. Одной из основных причин невыполнения графиков поставки закладных является приостановление Агентством выкупа с ноября 2004 года закладных, права требования по которым оформлены договорами займа.

Установлено, что Фондом по отдельному расчетному счету, кроме операций, отражающих погашение задолженности по ипотечным займам, осуществлялись и другие операции, в том числе по зачислению наличных денежных средств, поступивших в кассу Фонда от физических лиц, не имеющих отношения к ипотечным займам. Кроме того, установлены факты нарушения ведения бухгалтерского учета в части отражения операций по выкупу закладных.

Согласно информации, представленной администрацией Волгоградской области (письмо от 29 апреля 2005 года № 08-16/113), результаты проверки деятельности Фонда были рассмотрены на заседании попечительского совета и приняты соответствующие меры по устранению отмеченных недостатков, в том числе:

- направлены информационные письма муниципальным образованиям городов и районов с рекомендацией заключить соглашения с Фондом о совместных действиях по развитию системы ипотечного жилищного кредитования;

- проведена встреча с руководителями коммерческих банков и строительных организаций с целью привлечения инвестиций в строительство жилья;

- проведено совещание с руководителями риэлтерских, оценочных и страховых компаний, а также регистрационного управления по Волгоградской области, органов опеки и попечительства по вопросам оформления ипотечных жилищных кредитов населению области.

Фондом определен отдельный расчетный счет в банке для аккумулирования платежей заемщиков, приведены в соответствие бухгалтерские проводки по расчетам с заемщиками, вывешена наглядная информация, разъясняющая порядок получения и оформления ипотечных кредитов.

**Город Волжский Волгоградской области.** Принимая во внимание разработанную в г. Волжском муниципальную программу развития ипотечного кредитования, а также динамику роста промышленности и уровня доходов населения, администрация Волгоградской области совместно с Волгоградским областным фондом жилья и ипотеки направило АИЖК письмо от 19 февраля 2003 года № 01-13/347 с просьбой рассмотреть вопрос об участии МУП «Ипотечная жилищно-правовая компания» в качестве самостоятельного оператора в рамках разработанных Агентством Стандартов. Таким образом, на территории Волгоградской области в качестве регионального оператора, кроме Волгоградского областного фонда жилья и ипотеки, функционирует МУП «Ипотечная жилищно-правовая компания» (далее - Оператор), которое осуществляет рефинансирование закладных на территории г. Волжского в соответствии с соглашениями, заключенными с администрацией г. Волжского и Агентством (трехстороннее соглашение заключено 3 марта 2003 года, двустороннее - 28 мая 2003 года).

Согласно договорам купли-продажи закладных Оператор обязан был передать в собственность Агентства закладные на 16,5 млн. рублей, фактический объем поставки закладных составил 13,4 млн. рублей (81,5 %), в том числе: в 2003 году - 1,6 млн. рублей, в 2004 году - 11,8 млн. рублей. Следует отметить, что объем поставки закладных Оператором в 2003-2004 годах составил 35,2 % от общего объема закладных, выкупленных Агентством на территории Волгоградской области. В 2003 году график поставки закладных Агентству выполнен в полном объеме, невыполнение объема поставки в 2004 году связано с прекращением Агентством выкупа закладных, удостоверяющих права кредиторов по договорам займа.

Установлено, что ежемесячные отчеты в 2004 году о фактических платежах заемщиков представлялись Оператором в АИЖК не на первое число каждого месяца, а на дату представления отчета (т. е. на 3, 4, 5, 6 число). При этом в отчетах на указанные даты в ряде случаев отражались платежи, осуществленные заемщиками в текущем месяце. Согласно разъяснениям АИЖК, доведенным до Оператора, просроченные за истекший период платежи, перечисленные заемщиком до дня перечисления Оператором средств Агентству, отражаются в отчетах о фактических платежах за отчетный месяц. Вместе с тем такой порядок отражения платежей не предусмотрен Стандартами.

6. Постановлением № 628 предусмотрено, что контроль за целевым использованием займов, привлеченных Агентством, осуществляет Минфин России, АИЖК обязано ежеквартально (не позднее 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом) представлять в Минфин России отчет об использовании и обслуживании привлеченных займов, в том числе обеспеченных гарантиями.

Как показала проверка, отчеты в 2003 году и в I квартале 2004 года Агентство представляло по форме, направленной для согласования в Минфин России письмом от 16 апреля 2003 года № 369/АС, однако ответа Минфина России о согласовании данной формы отчетности не было.

Счетная палата Российской Федерации обращала внимание на данный факт при проверках в 2003-2004 годах. В связи с этим Минфин России письмом от 30 апреля 2004 года № 07-01-05/1013 довел до Агентства новую форму ежеквартального отчета об использовании и обслуживании привлеченных Агентством займов. Однако методические указания по составлению отчетности отсутствуют, что приводит к неоднозначному толкованию отраженных АИЖК данных в части их полноты и достоверности.

Так, согласно отчету за IV квартал 2003 года сумма денежных средств, вложенных Агентством в доходные инструменты коммерческих банков, составила 426,4 млн. рублей, фактически по состоянию на 1 января 2004 года вложения Агентства в доходные инструменты банков составили 777,4 млн. рублей.

Отразив в отчете за IV квартал 2003 года размещение депозитных средств в Газпромбанке и Внешторгбанке в общей сумме 131,0 млн. рублей, возврат которых предусмотрен и осуществлен только во II квартале 2004 года, Агентство при составлении отчета за I квартал 2004 года не отразило данные средства.

В отчете за II квартал 2004 года средства в общей сумме 140,0 млн. рублей, размещенные 28 мая 2004 года (на срок от 95 до 104 дней) в депозиты ОАО «Банк Москвы», отражены как размещение уставного капитала, вместе с тем согласно данным бухгалтерского учета эти средства были перечислены в депозиты за счет денежных средств, полученных АИЖК 25 мая 2004 года от размещения облигаций серии А2.

Установлено, что отчетные данные Агентства, представленные в Минфин России об остатках средств на расчетных счетах на 1 января 2005 года (26428,6 тыс. рублей), не соответствуют данным бухгалтерского учета АИЖК на ту же дату (26427,8 тыс. рублей).

Агентство не отражало в отчетах данные о закладных, имеющих просроченную задолженность по платежам, поскольку в случае задержки поступления очередного платежа заемщика региональные операторы перечисляют средства на расчетный счет АИЖК в погашение задолженности за счет собственных средств.

При проверке достоверности отчетных данных, представленных в Минфин России, установлены факты несоответствия данных Агентства отчетным данным региональных операторов (сервисных агентов):

- в отчете Агентства за II квартал 2004 года данные по Северо-Западному федеральному округу об остатке основного долга по приобретенным закладным, удостоверяющим права требований по ипотечным кредитам, выданным кредитными организациями (270,2 млн. рублей), превышают на 105,2 млн. рублей данные региональных операторов (165,0 млн. рублей);

- в отчете за IV квартал 2004 года данные об общем остатке основного долга по приобретенным закладным по Южному федеральному округу (84,4 млн. рублей) и Приволжскому федеральному округу (2080,9 млн. рублей) не соответствуют данным в разрезе региональных операторов и сервисных агентов по состоянию на 1 января 2005 года.

С учетом внесенных в ходе проверки корректировок в отчеты за II и IV кварталы 2004 года Агентство направило в Минфин России уточненные формы отчетности (письмо от 13 марта 2005 года № 1432-АС).

Стандартами предусмотрено, что аккумулированные средства заемщиков должны быть перечислены региональными операторами и сервисными агентами в срок до 5 числа месяца, следующего за отчетным. В связи с отсутствием Порядка учета и отражения в отчетности остатка задолженности по основному долгу представляемые в Минфин России (до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом) отчетные данные Агентства не соответствуют отчетным данным региональных операторов и сервисных агентов (представляемым в АИЖК до 5 числа месяца, следующего за отчетным).

Согласно данным Агентства, остаток задолженности по основному долгу на 1 января 2005 года составляет 4417,6 млн. рублей, а по отчетам региональных операторов и

сервисных агентов - 4378,6 млн. рублей. Это несоответствие связано с тем, что остаток задолженности региональные операторы и сервисные агенты отражают с учетом средств, поступивших к ним от заемщиков до 1 числа месяца, следующего за отчетным, а АИЖК - без учета средств, полученных от региональных операторов и сервисных агентов после 1 числа. При этом в ряде случаев региональные операторы в своих отчетах указывают сведения о погашении задолженности по состоянию не на первое число месяца, следующего за отчетным, а на дату фактического перечисления средств на расчетный счет АИЖК в начале следующего месяца.

Выборочной проверкой отчетов за декабрь 2004 года, представленных в АИЖК региональными операторами и сервисными агентами, установлено:

- в 5 отчетах не указана общая сумма остатка задолженности по состоянию на 1 декабря 2004 года;

- в 2 случаях имела место замена представленных отчетов, при этом письма региональных операторов о внесении соответствующих корректировок в Агентстве отсутствуют;

- на момент проверки (22 апреля 2005 года) в Агентстве отсутствовали официально представленные на бумажном носителе отчеты 4 региональных операторов (сервисных агентов);

- в 7 случаях в платежных поручениях на перечисление региональными операторами и сервисными агентами в АИЖК денежных средств заемщиков указана общая сумма без расшифровки платежей по погашению основного долга, процентов, досрочного погашения задолженности, суммы пеней и штрафов.

Установлено, что внедрение единой автоматизированной системы, предусмотренной трех- и двусторонними соглашениями, по состоянию на 1 января 2005 года Агентством не осуществлено. Отсутствие такой системы не позволяет вести систематизированный учет данных, отражающих состояние организации работы по развитию ипотечного жилищного кредитования как в субъектах Российской Федерации, так и в самом Агентстве.

7. Уставом определено, что целью деятельности Агентства является извлечение (получение) прибыли от коммерческой деятельности.

Для ведения финансово-хозяйственной деятельности в период с 1 октября 2003 года по 31 декабря 2004 года Агентство имело в 4 коммерческих банках 4 расчетных счета, 2 карточных счета и 1 валютный счет.

В 2004 году обороты денежных средств по расчетным счетам Агентства возросли по сравнению с 2003 годом в 2,7 раза и составили: по дебету - 8413,1 млн. рублей, по кредиту - 8401,2 млн. рублей. Увеличение оборотов связано с поступлением денежных средств от размещения облигаций Агентства, привлечением кредитов, покупкой и продажей ценных бумаг, размещением средств в депозиты банков и проведением операций по рефинансированию ипотечных жилищных кредитов.

Обороты по валютному счету Агентства в IV квартале 2003 года составили 66,1 тыс. рублей (2,2 тыс. долл. США), в 2004 году - 760,9 тыс. рублей (26,2 тыс. долл. США) и связаны с оплатой командировочных расходов по заграничным командировкам. Остатков средств по состоянию на 1 января 2004 года и на 1 января 2005 года на валютном счете Агентства не было.

В ходе ежегодной аудиторской проверки бухгалтерской отчетности за 2003 год, проведенной ЗАО «Международный консультативно-правовой центр по налогообложению», установлено искажение строки 250 «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса из-за отсутствия корректировки стоимости ценных бумаг (государственных облигаций федерального займа). По данным отчетности, стоимость указанных ценных бумаг составила 70400,0 тыс. рублей, в результате переоценки на 1 января 2004 года их стоимость снизилась на 1454,8 тыс. рублей. Согласно заключению по результатам аудиторской проверки за 2004 год, проведенной ЗАО «Эйч Эл Би Внешаудит», финансовая

отчетность Агентства отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности АИЖК.

Валюта баланса Агентства за 2003 год увеличилась по сравнению с 2002 годом в 2,6 раза и составила 1900,0 млн. рублей, за 2004 год валюта баланса по сравнению с предыдущим годом увеличилась в 3 раза и составила 5713,2 млн. рублей, в том числе:

(тыс. руб.)

Наименование показателей	Данные бухгалтерского баланса АИЖК		
	на начало 2003 г.	на начало 2004 г.	на конец 2004 г.
<b>АКТИВ</b>			
I. Внеоборотные активы	43796	998589	4406045
из них: долгосрочные финансовые вложения	40730	977577	4380778
II. Оборотные активы	686593	901429	1307201
из них:			
краткосрочные финансовые вложения	-	814983	1135540
дебиторская задолженность	32787	63856	108090
Баланс	730389	1900018	5713246
<b>ПАССИВ</b>			
III. Капитал и резервы	76308	746548	735361
уставный капитал	112000	690000	690000
резервный капитал	-	-	8482
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-35692	56548	36879
IV. Долгосрочные обязательства	-	1081742	4918027
из них: займы и кредиты	-	1079996	4916554
V. Краткосрочные обязательства	654081	71728	59858
кредиторская задолженность	654081	10173	10847
доходы будущих периодов	-	61555	49011
Баланс	730389	1900018	5713246

Основной прирост по активу баланса в 2003-2004 годах приходится на долгосрочные финансовые вложения, что связано с увеличением количества выкупленных закладных.

По пассиву баланса за 2003 год произошло увеличение объема собственного капитала Агентства в 9,78 раз (за счет увеличения уставного капитала и в результате получения прибыли по итогам за год), размер которого на 1 января 2004 года составил 746,5 млн. рублей. В 2004 году произошло снижение объема собственного капитала Агентства на 11,2 млн. рублей в связи с направлением прибыли за 2003 год на выплату дивидендов на государственный пакет акций и выплату бонусов сотрудникам Агентства, а также с учетом получения прибыли по итогам 2004 года.

В 2003 году изменилась структура заемного капитала, в частности, появились долгосрочные обязательства Агентства в общей сумме 1081,7 млн. рублей, связанные с привлечением займов под залог выпущенных облигаций, и произошло снижение краткосрочных обязательств в 9,1 раза, главным образом за счет снижения задолженности перед поставщиками и подрядчиками. Долгосрочные обязательства Агентства в 2004 году увеличились в 4,5 раза, что связано с выпуском облигационных займов, обеспеченных государственной гарантией. Объем дебиторской задолженности составил: на 1 января 2004 года - 63,9 млн. рублей, на 1 января 2005 года - 108,1 млн. рублей (увеличение объема задолженности связано с расширением деятельности АИЖК по выкупу закладных). Согласно данным отчета об изменениях капитала за период с 1 января 2004 года по 31 декабря 2004 года (форма № 3) размер чистых активов Агентства в связи с выплатой дивидендов на государственный пакет акций и бонусов сотрудникам АИЖК сократился на 23,7 млн. рублей (3 %) и на 1 января 2005 года составил 784,4 млн. рублей.

В 2004 году Агентством получены денежные средства от размещения долгосрочных облигационных займов (облигации серии А2 и А3). Средства займов за минусом комиссии Внешэкономбанк перечислил Агентству 25 мая 2004 года в сумме 1499,7 млн. рублей и 2 декабря 2004 года в сумме 2249,5 млн. рублей. Кроме того, АИЖК привлечены краткосрочные кредиты банков на общую сумму 739,6 млн. рублей, в том числе:

- 28,0 млн. рублей на осуществление обычной хозяйственной деятельности в соответствии с кредитными договорами, заключенными с АКБ «Московский Деловой Мир» под 7,5 % годовых, из них: 7,5 млн. рублей по договору от 15 марта 2004 года № 09.28-263/04.1142 (кредит погашен 23 марта 2004 года, сумма уплаченных процентов за пользование кредитом - 12,3 тыс. рублей) и 20,5 млн. рублей по договору от 5 апреля 2004 года № 09.28-3103/04.1997 (кредит погашен 19 апреля 2004 года, сумма уплаченных процентов - 58,8 тыс. рублей);

- 711,6 млн. рублей для пополнения оборотных средств в соответствии с договором об открытии кредитной линии от 15 октября 2004 года № 173/04-Р, заключенным с АБ «Газпромбанк» под 9,2 % годовых. Кредит погашен 6 декабря 2004 года, сумма уплаченных процентов - 3,8 млн. рублей. В ходе проверки документов по предоставлению и использованию указанного кредита установлено следующее.

Предварительные условия краткосрочного кредитования Агентства были утверждены на заседании наблюдательного совета (протокол от 24 июня 2004 года № 04), в том числе: общая суммарная задолженность - не более 1 млрд. рублей, начало кредитования - май 2004 года, окончание - декабрь 2004 года, обеспечение кредитов - залог закладных, учитываемых на балансе Агентства и удостоверяющих право требования по ипотечным кредитам и займам. При этом генеральному директору Агентства было поручено продолжить переговоры с банками об условиях краткосрочного кредитования, при необходимости вынести вопрос об одобрении крупной сделки в соответствии с действующим законодательством, в том числе одобрении кредитной и залоговой документации, на рассмотрение наблюдательного совета и/или общего собрания акционеров Агентства. В нарушение устава Агентства и трудового контракта генеральным директором АИЖК не выполнено указанное решение наблюдательного совета, и данный вопрос ни на заседании наблюдательного совета, ни на общем собрании акционеров в 2004 году не выносился и не рассматривался, т. е. руководством АИЖК самостоятельно было принято рискованное решение об оформлении кредитной линии на общую сумму 1,0 млрд. рублей.

Как следует из документов, представленных Агентством дополнительно (письмо от 28 июня 2005 года № 2919), Правительством Российской Федерации утверждены директивы представителям интересов Российской Федерации - членам наблюдательного совета открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», от 3 февраля 2005 года № 326п-П13 голосовать «за» одобрение крупной сделки между ЗАО «Газпромбанк» и ОАО «АИЖК», предусматривающей предоставление ЗАО «Газпромбанк» залога закладных в размере 1300,0 млн. рублей для обеспечения краткосрочного кредита в размере 1000,0 млн. рублей, выдаваемого ОАО «АИЖК». Данный вопрос был рассмотрен на заседании наблюдательного совета (протокол от 5 марта 2005 года № 02) и принято решение об одобрении указанной сделки.

Договор об открытии кредитной линии заключен на срок пользования с 15 октября 2004 года по 31 декабря 2004 года, либо до даты получения заемщиком денежных средств от размещения третьего облигационного займа плюс не более 4 рабочих дней. Общая сумма денежных средств, полученных Агентством в соответствии с заявками, составила по 11 траншам 711,6 млн. рублей, в том числе: по 3 траншам в октябре 2004 года - в сумме 147,0 млн. рублей (20,7 %) и по 8 траншам в ноябре 2004 года - в сумме 564,6 млн. рублей (79,3 %). Выборочной проверкой использования денежных средств, полученных Агентством по кредитной линии, установлено, что полученные средства были направлены на выкуп закладных, оплату услуг региональным операторам, выплату заработной платы сотрудникам АИЖК и на другие цели, связанные с хозяйственной деятельностью.

Минфин России в письме (от 20 сентября 2004 года № 01-02-01/04-1930), направленном в Правительство Российской Федерации, обращал внимание на то, что погаше-

ние кредита, привлекаемого под залог закладных, учитываемых на балансе Агентства и удостоверяющих право требования по ипотечным кредитам и займам, осуществленное за счет средств облигационного займа, размещаемого под государственные гарантии Российской Федерации, будет являться нецелевым использованием средств, привлеченных под государственные гарантии.

В ходе проверки установлено, что непосредственного перечисления денежных средств займов в погашение задолженности по кредитной линии Агентством не осуществлялось. В то же время задолженность по кредитной линии в общей сумме 713,3 млн. рублей (основной долг - 711,6 млн. рублей, проценты за пользование кредитом - 1,7 млн. рублей) была погашена в понедельник 6 декабря 2004 года путем передачи банку векселя, приобретенного Агентством в пятницу 3 декабря 2004 года (на сумму 712,9 млн. рублей), за счет средств, полученных 2 декабря 2004 года от размещения облигаций серии А3. Передача векселя осуществлена в соответствии с соглашением об отступном взамен полного исполнения обязательств. Номинальная стоимость векселя - 726,4 млн. тыс. рублей, стоимость по отступному - 713,3 млн. рублей.

При выборочной проверке целевого использования денежных средств, полученных Агентством от размещения облигаций, обеспеченных гарантиями Российской Федерации, установлено следующее.

На расчетный счет АИЖК 25 мая 2004 года поступили денежные средства в сумме 1499,7 млн. рублей от размещения облигаций серии А2, которые с 26 мая 2004 года по 1 июня 2004 года были использованы на следующие цели:

Показатели	Дебет, руб.	Кредит, руб.	Срок размещения, дней
25 мая 2004 г.			
Входящий остаток		339293,65	
Расходы на хозяйственные нужды	393,40		
Поступление средств от размещения облигаций серии А2		49692499,99	
26 мая 2004 г.			
Входящий остаток		1500031400,24	
Депозиты АБ «Газпромбанка»	560000000,00		от 14 до 84
Векселя АБ «Газпромбанка»	130000000,00		от 117 до 124
27 мая 2004 г.			
Входящий остаток		810031400,24	
Векселя АКБ «Еврофинанс»	122000000,00		от 130 до 139
Депозиты АКБ «Росбанк»	200000000,00		от 32 до 60
Векселя ОАО «ИМПЭКСБАНК»	126018670,00		от 109 до 125
28 мая 2004 г.			
Входящий остаток		362012730,24	
Оплата публикаций	1910,00		
Перевод средств на счета сотрудников АИЖК	80526,75		
Оплата услуг по договору о выполнении функций платежного агента	89166,00		
Выкуп закладных	26395543,76		
Депозиты ОАО «Банк Москвы»	190000000,00		от 95 до 104
Депозиты АБ «Газпромбанк»	50000000,00		90
Выплата купонного дохода по облигациям А1	59011227,60		
31 мая 2004 г.			
Входящий остаток		36434356,13	
Выкуп закладных	25723035,35		
Прочие перечисления	514106,83		
1 июня 2004 г.			
Входящий остаток		10197213,95	
Выкуп закладных	3026212,80		
Оплата по счетам и прочие перечисления	296900,05		
Исходящий остаток		6874994,47	

Как видно из приведенных данных, Агентство разместило в коммерческих банках на срок, превышающий 90 дней, средства займов, полученные под государственные гарантии, в общей сумме 568,0 млн. рублей (37,9 % от объема полученных средств).

Кроме того, 59,0 млн. рублей Агентство направило на выплату купонного дохода. Согласно дополнительно представленным документам (письмо АИЖК от 28 июня 2005 года № 2919) указанная сумма была восполнена в течение последующих 2 месяцев за счет направления на выкуп залладных полученных аннуитетных платежей (в июне получено 34,4 млн. рублей, из них на выкуп залладных направлено 34,3 млн. рублей, в июле получено 41,0 млн. рублей, на выкуп залладных направлено 37,0 млн. рублей). Вместе с тем порядок восполнения денежных средств, полученных от размещения облигаций и израсходованных ранее, не предусмотрен Постановлением № 628.

Денежные средства в сумме 2249,5 млн. рублей от размещения облигаций серии АЗ поступили на расчетный счет Агентства 2 декабря 2004 года. Из полученных средств Агентство 3 декабря 2004 года направило 2197,0 млн. рублей (97,7 %) в доходные инструменты коммерческих банков, из них 128,1 млн. рублей - в векселя ОАО «Банк Зенит» (сроки размещения 116 и 117 дней). При этом остаток средств на расчетном счете АИЖК по состоянию на 2 декабря 2004 года составлял 0,8 млн. рублей, других поступлений 2 и 3 декабря 2004 года на данный расчетный счет не было.

В соответствии с Постановлением № 628 займы, привлекаемые Агентством путем размещения обеспеченных гарантиями облигаций, являются целевыми и предназначены для финансирования ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, при этом пунктом 21 указанного Постановления определено, что Агентство имеет право размещать на срок, не превышающий 90 дней, временно свободные денежные средства, привлеченные под гарантии, в доходные инструменты (депозиты и векселя) банков, определяемых Агентством по согласованию с Минфином России.

Таким образом, в нарушение Постановления № 628 Агентством были размещены денежные средства в общей сумме 696,1 млн. рублей на срок свыше 90 дней, а также выплачен купонный доход в сумме 59,0 млн. рублей.

В ходе выборочной проверки договоров и других документов, связанных с хозяйственной деятельностью Агентства, установлены следующие факты.

В 2003 году Агентство заключило договор подряда с ООО «МАКС-БИЛД» от 22 декабря 2003 года № 25/АЮ-245/2-03 на выполнение работ по капитальному ремонту арендованных помещений на общую сумму 212,1 тыс. долл. США. На оплату услуг по указанному договору в IV квартале 2003 года было направлено 3101,3 тыс. рублей, в 2004 году - 3297,1 тыс. рублей. При этом бюджетом Агентства на 2003 год, утвержденным решением наблюдательного совета от 26 февраля 2003 года № 2 (далее - Бюджет 2003 года), средства на оплату работ по капитальному ремонту не предусматривались. Оснований для принятия Агентством в 2003-2004 годах самостоятельного решения о дополнительном финансировании одних статей расходов за счет экономии по другим не было.

В сентябре 2003 года Агентство предложило наблюдательному совету одобрить покупку у ОАО «ВНИИЗАРУБЕЖГЕОЛОГИЯ» помещений общей площадью 1200,0 кв. м. Решением наблюдательного совета (протокол от 11 сентября 2003 года № 7) указанная сделка по приобретению Агентством помещений для размещения Общества была одобрена, лимит стоимости 1 кв. м приобретаемых помещений установлен на уровне 15,0 тыс. рублей. Вместе с тем еще в марте 2003 года Агентством был получен отказ ОАО «ВНИИЗАРУБЕЖГЕОЛОГИЯ» (письмо от 24 марта 2003 года № 6/2-103) в продаже запрашиваемых Агентством помещений. Несмотря на данный факт, в ноябре 2003 года Агент-

ство заключило с ООО «КОМПАНИЯ ВЕАКОН-АрсГор» договор от 6 ноября 2003 года № АЮ-193/1-03 на проведение оценки помещений ОАО «ВНИИЗАРУБЕЖГЕОЛОГИЯ» общей площадью 1152 кв. м. На указанные цели было потрачено в общей сложности 82,0 тыс. рублей. Документов, подтверждающих в последующем согласие ОАО «ВНИИЗАРУБЕЖГЕОЛОГИЯ» на проведение оценки стоимости и продажи Агентству указанных площадей, также не было. В связи с этим указанные выше затраты представляют собой неэффективный расход денежных средств Агентства.

В ходе выборочной проверки установлено, что в путевых листах указывалось время выезда автомобилей из гаража 9-00 часов, время возвращения в гараж 18-00 часов. При этом, согласно данным ООО «МНК-Автокард», содержащим дату и время заправки автомобилей и оплаты бензина, заправка автомобилей на заправочных станциях г. Москвы осуществлялась с 18-00 часов до 00 часов 10 минут и с 7-00 часов до 9-00 часов, т. е. в то время, когда согласно путевым листам автомобили Агентства находились в гараже. Таким образом, на расходы Агентства необоснованно списано: в IV квартале 2003 года - 10,0 тыс. рублей, в 2004 году - 81,0 тыс. рублей.

Установлено, что списание представительских расходов, связанных с проведением производственных совещаний, оформлялось актами об оплате представительских расходов, к которым не всегда прикладывались указанные как приложения протоколы совещаний.

Оплата труда и премирование работников Агентства осуществляется на основании положения об оплате труда и премировании работников ОАО «АИЖК» (далее - Положение об оплате труда), утвержденного приказом генерального директора от 30 декабря 2003 года № 38-од. Ранее данные вопросы внутренними документами Агентства определены не были. Согласно указанному Положению оплата труда работников осуществляется на основе повременно-премиальной системы оплаты труда по установленной месячной тарифной ставке (должностных окладов).

Заработная плата генерального директора Агентства определена дополнительным соглашением к трудовому договору от 30 июня 2004 года б/н (приложения № 1 и № 2 к договору), заключенным между председателем наблюдательного совета Г. О. Грефом и генеральным директором Агентства А. Н. Семенякой.

Положением об оплате труда предусмотрена выплата единовременных премий за выполнение отдельных работ, имеющих важное для Агентства значение, а также ежеквартальных (текущих) премий, размер которых определяется исходя из полученной прибыли и выплачивается по результатам работы за рассматриваемый период времени в размере, не превышающем 2 кратный месячный фонд оплаты труда. В проверяемом периоде сотрудникам Агентства на основании приказов генерального директора были выплачены ежеквартальные премии в общей сумме 10,6 млн. рублей, в том числе: за IV квартал 2003 года - 3,0 млн. рублей, за II квартал 2004 года - 1,7 млн. рублей, за III квартал 2004 года - 3,1 млн. рублей, за IV квартал 2004 года - 2,8 млн. рублей. Премирование за I квартал 2004 года не осуществлялось. Согласно реестру сведений о доходах физических лиц суммарный объем доходов работников Агентства составил:

- за 2003 год - 38,1 млн. рублей;
- за 2004 год - 59,4 млн. рублей.

Среднесписочная численность работников АИЖК составила: в 2003 году - 55 человек, в 2004 году - 78 человек.

Анализ структуры доходов и расходов АИЖК показывает, что доходы от обычных видов деятельности (выручка) за 2003 год по сравнению с 2002 годом возросли в 8 раз и составили 29,5 млн. рублей, за 2004 год - в 11 раз и составили 322,4 млн. рублей. Ниже приведена структура доходов и расходов Агентства за 2002-2004 годы:

Показатели	Абсолютные величины, тыс. руб.			Удельные веса в общей ве- личине доходов, %			Изменения			
	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	за 2003 г.		за 2004 г.	
							тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
<b>Доходы</b>										
от обычных ви- дов деятельности	3683	29491	322416	33,14	5,38	18,19	25808	-27,76	292925	12,81
операционные	7295	518576	1451083	65,64	94,60	81,80	511281	28,96	930979	-12,80
внереализацион- ные	136	119	376	1,22	0,02	0,01	-17	-1,20	55	-0,01
Итого	11114	548186	1773875	100,00	100,00	100,00	537072	0,00	122395 9	0,00
<b>Расходы</b>										
от обычных ви- дов деятельности	35783	82225	144412	40,17	13,45	7,60	46442	-26,72	62585	-5,85
операционные	2256	445825	1614110	2,53	72,95	84,75	443569	70,41	116808 0	11,80
внереализацион- ные	15251	891	2723	17,12	0,15	0,04	-14360	-16,98	-48	-0,10
Итого	53290	528941	1761245	59,83	86,55	92,40	475651	26,72	123061 7	5,85

Анализ структуры доходов и расходов Агентства показал, что главным источником доходов становится основная деятельность, в составе расходов значительную долю составляют операционные расходы, включающие, прежде всего, расходы по выпуску и обслуживанию облигационных займов.

По результатам деятельности за 2002 год Агентство имело убыток в размере 42183,0 тыс. рублей. По итогам 2003 года получена чистая прибыль в размере 20240,0 тыс. рублей, в 2004 году - в размере 9053,0 тыс. рублей. Решение по использованию прибыли за 2004 год на момент данной проверки Агентством не принималось.

В соответствии с решением наблюдательного совета (протокол от 2 декабря 2002 года № 9) в январе 2003 года осуществлено уменьшение уставного капитала Агентства на 72000,0 тыс. рублей путем конвертации акций Агентства в акции с меньшей номинальной стоимостью (одобрено решением внеочередного общего собрания акционеров - протокол от 9 декабря 2002 года № 4). Указанное решение принято с учетом ожидаемых убытков и вероятного отказа ФКЦБ России в регистрации облигационного займа в случае, если размер уставного капитала будет превышать чистые активы Агентства.

Фактически непокрытые убытки Агентства по состоянию на 1 января 2003 года оказались меньше ожидаемых и составили 35692,0 тыс. рублей. Разница между размером уменьшения уставного капитала и фактическими убытками составила 36308,0 тыс. рублей, которая была некорректно списана в кредит счета 84 «Нераспределенная прибыль» вместо списания в кредит счета 75 «Расчеты с учредителями» как задолженности перед учредителями.

В результате указанных операций кредитовое сальдо на 1 января 2004 года по счету 84 составило 56548,0 тыс. рублей, из которых 20240,0 тыс. рублей - чистая прибыль по итогам 2003 года, а 36308,0 тыс. рублей - средства, полученные в результате уменьшения уставного капитала Агентства. На общем собрании акционеров был рассмотрен вопрос о распределении в качестве прибыли Агентства средств в общей сумме 56548,0 тыс. рублей. В соответствии с распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 2 сентября 2004 года № 301-р «О решениях годового общего собрания акционеров открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» указанная сумма в полном объеме распределена следующим образом:

- формирование резервного фонда - 8482,0 тыс. рублей (15 %);

- развитие общества - 27826,0 тыс. рублей (49,2 %);
- выплата дивидендов - 10120,0 тыс. рублей (17,9 %);
- выплата сотрудникам общества вознаграждения по итогам работы за год - 10120,0 тыс. рублей (17,9 процента).

Согласно пояснительной записке к годовому отчету, представленной Агентством в ходе проверки, АИЖК получило за 2003 год прибыль в сумме 20240,0 тыс. рублей. Счетной палатой Российской Федерации было запрошено объяснение в части распределения на общем собрании акционеров в качестве прибыли средств в сумме 56548,0 тыс. рублей, в связи с чем Агентством представлена справка, из которой следует, что средства в сумме 36308,0 тыс. рублей, полученные от уменьшения уставного капитала, классифицированы как безвозмездно переданные собственником (государством) Агентству. Кроме того, была представлена пояснительная записка общему собранию акционеров, содержащая разбивку нераспределенной прибыли в сумме 56548,0 тыс. рублей на компоненты:

- 20240,0 тыс. рублей - прибыль текущего года;
- 36308,0 тыс. рублей - остаток средств от уменьшения уставного капитала Агентства.

Согласно пояснениям Агентства представленный расчет распределения прибыли был направлен в Росимущество в составе комплекта документов общего собрания акционеров. Вместе с тем первоначально АИЖК представило документы без указанного расчета прибыли.

В соответствии с запросом Счетной палаты Российской Федерации Росимуществом были представлены заверенные копии всех документов, полученных от Агентства к общему собранию акционеров. Однако представленный комплект документов не содержал расчет прибыли. Расчет прибыли был представлен Росимуществом дополнительно в составе пояснительной записки, при этом указанные документы не были ни прошиты, ни заверены печатью. Кроме того, следует отметить, что указанная пояснительная записка представлялась повторно, но вместо титульного листа к ней был приложен расчет прибыли.

В ходе обсуждения сложившейся ситуации была достигнута договоренность, что Росимуществом в кратчайший срок будет проверен состав документов, представленных Агентством общему собранию акционеров, в том числе наличие расчета прибыли по результатам деятельности за 2003 год. Также будет уточнено, был ли приложен расчет с разбивкой на компоненты нераспределенной прибыли к директивам Правительства Российской Федерации. Информация по данному вопросу от Росимущества в Счетную палату Российской Федерации не поступала.

Таким образом, представленные Агентством и Росимуществом документы не позволяют установить, был ли проинформирован собственник (государство) о включении в состав распределяемой прибыли средств от уменьшения уставного капитала Агентства.

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (пункт 16 статьи 250) во внереализационные доходы включаются суммы, полученные в результате уменьшения уставного капитала (с одновременным отказом от возврата стоимости соответствующей части взносов (вкладов) акционерам организации).

Вместе с тем отдельные решения о безвозмездной передаче Агентству 36308,0 тыс. рублей государством (директивы Правительства Российской Федерации), наблюдательным советом и общим собранием акционеров не принимались, документы, на основании которых эти средства могут быть включены Агентством в состав прибыли, отсутствуют.

Поскольку средства, полученные Агентством в результате уменьшения номинальной стоимости акций, в размере 36308,0 тыс. рублей не являются прибылью Агентства, внесение на рассмотрение общего собрания акционеров вопроса о распределении указанных средств в качестве прибыли является неправомерным. С учетом этого распре-

делению подлежали средства в размере 20240,0 тыс. рублей, т. е. только чистая прибыль по итогам 2003 года.

Согласно платежным документам на счет УФК Минфина России по г. Москве перечислено: 26 октября 2004 года - дивиденды в сумме 9512,8 тыс. рублей и 27 октября 2004 года - налог на прибыль в сумме 607,2 тыс. рублей. Размер дивидендов, начисленных на 1 акцию, составил 36,67 рубля.

Следует отметить, что дивиденды на акции Агентства не выплачивались ни в 2002 году (в связи с убытками по результатам деятельности за 2001 год), ни в 2003 году (в связи с убытками по итогам 2002 года).

Резервный и иные фонды Агентства в связи с полученными убытками в 2001-2002 годах не создавались. Ранее сформированный резервный фонд был направлен в полной сумме (0,5 млн. рублей) на покрытие убытков по результатам работы Агентства за 2000-2001 годы.

В целях недопущения получения убытков при списании 20,0 млн. рублей (размещенных в депозит в коммерческом банке «Инвестиционная банковская корпорация», у которого в последующем была отозвана лицензия) из-за риска неполучения или неполного получения денежных средств кредиторами 5 очереди, к которым отнесено АИЖК, создан резерв по сомнительным долгам (10,0 млн. рублей). Недостающую часть при необходимости Агентство предполагает списать за счет средств, направленных на развитие производства (письмо АИЖК от 22 июня 2004 года № 1560).

В результате решение, принятое на общем собрании акционеров, о формировании резервного фонда и фонда развития общества за счет средств, полученных от уменьшения уставного капитала, а не за счет чистой прибыли, как это установлено действующим порядком, также является неправомерным.

В соответствии с Положением об оплате труда и дивидендной политикой, утвержденной решением наблюдательного совета от 24 июня 2004 года № 4, по итогам работы за год сотрудникам Агентства предусмотрены бонусные выплаты, размер которых определяется исходя из вклада каждого работника в достижение финансовых и плановых показателей. При этом определено, что общий объем указанных бонусных выплат не должен быть менее 20 % от чистой прибыли с учетом отчислений в резервный фонд и фонд развития. Таким образом, объем средств, направляемый на выплату дивидендов и бонусов, не должен превышать 42,5 % чистой прибыли (в зависимости от решения собственника о распределении чистой прибыли).

В соответствии с приказом генерального директора АИЖК от 6 декабря 2004 года № 108-пу 53 сотрудникам Агентства выплачены бонусы (от 10 до 688 тыс. рублей), общий объем которых составил 10120,0 тыс. рублей (50 % чистой прибыли, полученной по итогам 2003 года). В результате переплата бонусов в связи с неправомерным включением в состав распределяемой прибыли средств, полученных от снижения размера уставного капитала, составляет от 1518 до 6072 тыс. рублей (в зависимости от решения собственника в случае уточнения размера прибыли, подлежащей распределению).

Необходимо также отметить, что размер бонусных выплат генеральному директору в соответствии с Положением об оплате труда (пункт 4.3) утверждается наблюдательным советом по представлению Агентства. В нарушение указанного Положения генеральный директор Агентства получил бонусы по итогам 2003 года без соответствующего решения наблюдательного совета.

На заседании наблюдательного совета вопрос о результатах деятельности Агентства за 2003 год не рассматривался, а общее собрание акционеров было проведено с нарушением сроков, определенных Федеральным законом «Об акционерных обществах» (не ра-

нее, чем через 2 месяца, и не позднее, чем через 6 месяцев после окончания финансового года) и уставом Агентства (с 1 марта по 30 июня года, следующего за отчетным).

**8.** По результатам проверки, проведенной Счетной палатой Российской Федерации в 2003-2004 годах, Минфин России и Агентство приняли соответствующие меры по устранению отмеченных недостатков.

Однако не все замечания Счетной палаты Российской Федерации были приняты Агентством во внимание, а именно:

- в нарушение Федерального закона «Об акционерных обществах» и устава Агентства до настоящего времени не сформирован коллегиальный орган управления АИЖК - правление. При этом наблюдательным советом Агентства (протокол заочного голосования от 24 сентября 2004 года № 07) неправомерно принято решение признать нецелесообразным формирование правления в рассматриваемом периоде. Лишь в марте 2005 года Агентство направило в адрес Росимущества анкеты предлагаемых к назначению членов правления Агентства (письмо от 2 марта 2005 года № 837-АС);

- Агентство продолжает нарушать постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2001 года № 628 «Об утверждении Правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», размещая в банках временно свободные денежные средства на срок более 90 дней;

- в 2004 году Агентство не применяло к региональным операторам штрафные санкции в случае невыполнения ими графиков поставки закладных, в связи с этим АИЖК не были получены дополнительные доходы, что отразилось на размере прибыли. Штрафные санкции в сумме 2050,0 тыс. рублей, предъявленные Агентством в 2003 году к региональному оператору - КБ «Московское ипотечное агентство», до настоящего времени не получены;

- соглашение о сотрудничестве, заключенное между Госстроем России и Агентством 15 октября 2003 года и одобренное наблюдательным советом 3 декабря 2003 года, предметом которого является совместная деятельность по развитию рынка жилья и строительного комплекса России, имело формальный характер, поскольку фактически совместная работа в части развития ипотечного жилищного кредитования в субъектах Российской Федерации не была организована. При этом вопрос о заключении соглашений о сотрудничестве с Минпромэнерго России и Росстроем (в связи с преобразованием Госстроя России) наблюдательным советом Агентства за истекший период не рассматривался, и соответствующие предложения от Минпромэнерго России и Росстроя в Агентство не поступали;

- продолжают иметь место нарушения Федерального закона «О бухгалтерском учете» в части оформления договоров, имеющих денежные обязательства (в ряде случаев в договорах купли-продажи закладных отсутствует подпись главного бухгалтера).

**9.** Следует отметить, что в протоколах заседаний наблюдательного совета Агентства не всегда четко отражается содержание рассмотренного вопроса и принятого решения. Так, согласно протоколу от 5 марта 2005 года № 02 по 3 вопросу «Об одобрении крупной сделки, предусматривающей предоставление залога закладных для обеспечения краткосрочного кредита, предоставленного ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», приняты решения:

- одобрить крупную сделку между ЗАО «Газпромбанк» и ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» по предоставлению ЗАО «Газпромбанк» залога закладных в размере 1300,0 млн. рублей для обеспечения краткосрочного кредита в размере 1000,0 млн. рублей, предоставленного ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»;

- генеральному директору А. Н. Семянке проинформировать председателя наблюдательного совета о возврате полученного ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» кредита и снятии залога закладных.

Изложенный таким образом в протоколе вопрос не позволяет сделать вывод, по какому кредиту, полученному Агентством в ЗАО «Газпромбанк», приняты решения (не указаны дата и номер договора, сроки кредитования и залога закладных).

Согласно протоколу заочного голосования от 24 июня 2004 года № 05 наблюдательным советом поддержано предложение Счетной палаты Российской Федерации и представителя Федерального агентства по управлению федеральным имуществом о необходимости увеличения не позднее III квартала 2004 года уставного капитала Агентства на 1,0 млрд. рублей. Однако данное предложение от Счетной палаты Российской Федерации не исходило, т. е. в опросные листы для голосования включен вопрос с неправомерной ссылкой на несуществующее предложение контрольного органа. Агентство представило в ходе проверки объяснение, согласно которому ссылка в протоколе сделана в соответствии с представлением Счетной палаты Российской Федерации по результатам проверки деятельности Агентства за 2002 год и 9 месяцев 2003 года, направленным в адрес Федерального агентства по управлению федеральным имуществом. В представлении Счетной палаты Российской Федерации от 30 марта 2004 года № 11-160/11-3, направленном в адрес Федерального агентства по управлению федеральным имуществом, было предложено не допускать уменьшения уставного капитала и рассмотреть возможность увеличения уставного капитала АИЖК за счет привлечения средств банков и акционерных обществ с государственным участием, и не имеет отношения к размеру и сроку увеличения уставного капитала.

### **Выводы**

1. ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» создано в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 года № 1010. На 1 января 2005 года уставный капитал АИЖК составляет 690,0 млн. рублей, в 2003-2004 годах средства из федерального бюджета и других источников на его увеличение не выделялись, решения об изменении уставного капитала АИЖК в этот период не принимались. Государству в лице Росимущества принадлежат 100 % акций уставного капитала Агентства.

2. Управление текущей деятельностью Агентства осуществляет генеральный директор, трудовой договор (контракт) с которым был подписан лишь 30 июня 2004 года, т. е. по истечении более 2 лет с даты вступления его в должность (8 апреля 2002 года).

3. Общий объем предоставленных Агентству Минфином России государственных гарантий по состоянию на 1 января 2005 года составил 9,0 млрд. рублей. Гарантии предоставлены в полном объеме, соответствующем бюджетным назначениям и заявлениям Агентства. В 2003-2004 годах Агентство осуществило 3 выпуска облигаций общей номинальной стоимостью 4,82 млрд. рублей. Фактов неисполнения Агентством своих обязательств по облигациям не установлено, необходимость перечисления средств во исполнение обязательств по облигациям Агентства со стороны Минфина России не возникала.

4. Агентство по состоянию на 1 января 2005 года заключило в 70 субъектах Российской Федерации соглашения о сотрудничестве, из них лишь в 48 субъектах Российской Федерации осуществлялся выкуп закладных. Всего в течение 2001-2004 годов АИЖК рефинансировало 12315 закладных, объем прав требований по которым составил 4687,7 млн. рублей.

В 2003 году объем выкупа закладных возрос по сравнению с 2002 годом в 19 раз и составил 687,4 млн. рублей, вместе с тем план поставки закладных, предусмотренный

утвержденным Бюджетом на 2003 год, был выполнен лишь на 63,6 %. При этом региональные операторы и сервисные агенты в соответствии с согласованными графиками должны были обеспечить поставку закладных в объеме 1229,9 млн. рублей, выполнение составило 55,9 процента.

В 2004 году объем выкупа Агентством закладных составил 3957,2 млн. рублей (137,4 % к бизнес-плану), что в 92 раза больше объема закладных, выкупленных в 2001-2002 годах, и в 5,8 раза больше, чем в 2003 году. В то же время по графикам поставки закладных, согласованных Агентством, региональные операторы и сервисные агенты должны были поставить закладные на 5047,2 млн. рублей (выполнение составило 78,4 процента).

Объемы поставки закладных по графикам, которые Агентство согласовало с региональными операторами и сервисными агентами на соответствующий год, значительно превышают объемы поставки закладных, предусмотренных Бюджетом на 2003 год (в 1,14 раза) и бизнес-планом на 2004 год (в 1,75 раза).

**5.** В связи с тем, что в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 2001 года № 628 Агентство имеет право рефинансировать только ипотечные кредиты, выдаваемые банковскими организациями, АИЖК с ноября 2004 года прекратило выкуп закладных, удостоверяющих права кредиторов по договорам займа. В результате остались невыкупленными закладные на общую сумму 657,5 млн. рублей (13 % от общего объема выкупа закладных, предусмотренного графиками на 2004 год).

**6.** В 2001-2004 годах заемщиками погашена задолженность по ипотечным кредитам (займам) в общей сумме 552,2 млн. рублей. В 2003 году аннуитетные плановые платежи составили 35,7 млн. рублей, фактические платежи - 49,6 млн. рублей, в 2004 году - 368,9 млн. рублей и 495,8 млн. рублей, соответственно. Общая сумма пеней и штрафов, уплаченных заемщиками в связи с задержками платежей, составила: в 2002-2003 годах - 9,6 тыс. рублей в 7 субъектах Российской Федерации, в 2004 году - 53,1 тыс. рублей в 27 субъектах Российской Федерации.

В течение 2001-2004 годов в 31 регионе досрочно погашено 214 закладных на общую сумму 54,2 млн. рублей (включая 5 дефолтных закладных на общую сумму 4,2 млн. рублей). По состоянию на 1 января 2005 года в собственности Агентства находилось 11997 закладных с задолженностью по основному долгу 4417,6 млн. рублей.

**7.** Установлены факты нарушения требований Стандартов процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), утвержденных приказами генерального директора Агентства и одобренных наблюдательным советом:

- со стороны Агентства в части заключения соглашений и выкупа закладных;
- со стороны региональных операторов и сервисных агентов в части своевременности и полноты представления в Агентство необходимой отчетности и документов.

**8.** Агентством по состоянию на 1 января 2005 года не осуществлено внедрение единой информационной системы, что не позволяет вести систематизированный учет данных, отражающих состояние организации работы по развитию ипотечного жилищного кредитования как в субъектах Российской Федерации, так и в самом Агентстве.

**9.** Основными причинами, сдерживающими широкое внедрение ипотечного жилищного кредитования, являются: отсутствие государственной поддержки граждан со средним уровнем доходов, высокая процентная ставка и стоимость жилья, значительный первоначальный взнос за счет собственных средств заемщика, а также отсутствие альтернативных государственных схем кредитования.

**10.** Минфином России, Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом и наблюдательным советом ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» не обеспечен полный контроль за деятельностью Агентства, в том чис-

ле в части выполнения постановления Правительства Российской Федерации от 25 августа 2001 года № 628.

Установлены факты нарушения Агентством Постановления № 628:

- за счет денежных средств, поступивших от размещения облигационного займа, осуществлена выплата купонного дохода в сумме 59,0 млн. рублей;
- временно свободные денежные средства в сумме 696,1 млн. рублей были размещены в депозиты и векселя коммерческих банков на срок свыше 90 дней.

**11.** Отсутствие методических указаний по составлению отчетности, представляемой Агентством в Минфин России, приводит к неоднозначному толкованию отраженных АИЖК данных в части их полноты и достоверности.

Установлены случаи расхождения отчетных данных, представленных в Минфин России, с данными бухгалтерского учета АИЖК и отчетными данными региональных операторов и сервисных агентов в части отражения:

- остатка основного долга по приобретенным закладным, удостоверяющим права требований по ипотечным кредитам/займам;
- остатков денежных средств на расчетных счетах АИЖК;
- размещения временно свободных денежных средств.

**12.** По итогам 2003 года Агентством получена чистая прибыль в размере 20240,0 тыс. рублей (по итогам 2002 года - убыток в размере 42183,0 тыс. рублей).

Однако на общее собрание акционеров Агентством неправомерно внесен вопрос о распределении в качестве прибыли средств в общей сумме 56548,0 тыс. рублей, из которых 20240,0 тыс. рублей - прибыль по результатам деятельности за 2003 год, а 36308,0 тыс. рублей - средства, полученные в результате уменьшения уставного капитала Агентства.

Представленные Агентством и Росимуществом документы не позволяют установить, был ли проинформирован собственник (государство) о включении в состав распределяемой прибыли средств от уменьшения уставного капитала Агентства. Отдельные решения о безвозмездной передаче АИЖК 36308 тыс. рублей государством (директивы Правительства Российской Федерации) наблюдательным советом и общим собранием акционеров не принимались, документы, на основании которых эти средства могут быть использованы Агентством в качестве прибыли, отсутствуют.

Общий объем бонусных выплат сотрудникам АИЖК составляет 10120,0 тыс. рублей (50 % чистой прибыли, полученной по итогам 2003 года). Таким образом, переплата бонусов составляет от 1518 до 6072 тыс. рублей, в зависимости от решения собственника в случае уточнения размера прибыли, подлежащей распределению.

В нарушение Положения об оплате труда и премировании работников ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (от 30 декабря 2003 года № 38-од) генеральный директор при отсутствии соответствующего решения наблюдательного совета получил бонусы по итогам 2003 года.

**13.** Суммарный объем доходов работников Агентства за 2003 год составил 38,1 млн. рублей (максимальный доход - 2,3 млн. рублей, минимальный - 0,3 млн. рублей), за 2004 год - 59,4 млн. рублей, (максимальный доход - 3,7 млн. рублей, минимальный - 0,3 млн. рублей).

**14.** В ходе выборочной проверки договоров и путевых листов установлены факты:

- неэффективного расходования средств Агентства в сумме 82,0 тыс. рублей, связанного с проведением оценки стоимости площадей помещения, в продаже которого ОАО «ВНИИЗАРУБЕЖГЕОЛОГИЯ» отказало;

- необоснованного списания на расходы Агентства 91,0 тыс. рублей в связи с заправкой автомобилей на автозаправочных станциях в то время, когда они согласно путевым листам находились в гараже;

- при отсутствии соответствующей статьи затрат в смете расходов Агентство за счет экономии по другим статьям направило 6398,4 тыс. рублей на оплату услуг по капитальному ремонту арендованных помещений. Вместе с тем оснований для принятия Агентством в 2003-2004 годах самостоятельного решения о дополнительном финансировании одних статей расходов за счет экономии по другим не было.

**15.** В нарушение устава и трудового контракта генеральным директором АИЖК в 2004 году не выполнено решение наблюдательного совета от 24 июня 2004 года № 04 в части внесения на рассмотрение наблюдательного совета и/или общего собрания акционеров вопроса об одобрении крупной сделки при оформлении кредитной линии на общую сумму 1,0 млрд. рублей.

Установлено, что непосредственного перечисления денежных средств займов в погашение задолженности по кредитной линии Агентством не осуществлялось. В то же время задолженность по кредитной линии в общей сумме 713,3 млн. рублей была погашена путем передачи ЗАО «Газпромбанк» векселя, приобретенного Агентством за счет средств, полученных от размещения облигаций.

**16.** Не все замечания Счетной палаты Российской Федерации по результатам проверки, проведенной в 2003-2004 годах, были приняты во внимание, а именно:

- до настоящего времени не образован коллегиальный орган управления Агентства - правление;

- Агентство продолжает нарушать постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2001 года № 628;

- в 2004 году АИЖК не применяло к региональным операторам и сервисным агентствам штрафные санкции в связи с невыполнением ими графиков поставки закладных;

- совместная работа Агентства и Госстроя России (Росстроя) в части развития ипотечного жилищного кредитования в субъектах Российской Федерации, как это было предусмотрено соглашением о сотрудничестве, заключенным в октябре 2003 года и одобренным в декабре 2003 года наблюдательным советом АИЖК, не проводилась;

- в нарушение Федерального закона «О бухгалтерском учете» не все договоры купли-продажи закладных подписаны главным бухгалтером.

### **Предложения**

По результатам проверки предлагается направить:

- представление Министру финансов Российской Федерации,

- представление руководителю Федерального агентства по управлению федеральным имуществом,

- представление председателю наблюдательного совета ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»,

- представление генеральному директору ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»,

- информационное письмо в Правительство Российской Федерации,

- отчет о результатах проверки в Совет Федерации и Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, Администрацию Президента Российской Федерации.

**Аудитор Счетной палаты  
Российской Федерации**

**М. И. БЕСХМЕЛЬНИЦЫН**