**Доклад о финансово-хозяйственной деятельности**

**ОАО «Рязанская ипотечная корпорация»**

**за 2014 год.**

1. **Итоги работы 2014 г.**

Акционерное общество «Рязанская ипотечная корпорация» создана Правительством Рязанской области в 2004 году со 100,0 % участием государственного капитала области. Основной целью создания АО «Рязанская ипотечная корпорация» (РИК) являлось развитие ипотечного кредитования на территории Рязанской области в рамках подписанного соглашения о сотрудничестве между Правительством Рязанской области и ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) в рамках федеральных Стандартов. Уставный капитал Общества составляет 100 000 000 руб. Состав акционеров: Министерство имущественных и земельных отношений Рязанской области. Имеется 1 000 000 обыкновенных акций, номинальной стоимостью 100 руб., закрепленных в собственности Рязанской области (100% в Уставном капитале Общества).

Организация имеет филиалы в городах: Касимов, Кораблино, Новомичуринск, Сасово, Михайлов, Скопин.

По состоянию на 01.01.2015 года АО «РИК» осуществляет свою деятельность по следующим направлениям:

* ***Выдача ипотечных кредитов и займов по федеральным Стандартам ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – АИЖК).***

Кредитная линейка ипотечных продуктов по федеральным стандартам в 2014 году предусматривала возможность приобрести жилье на вторичном или на первичном рынке, в том числе с использованием средств государственной поддержки. Объем выданных кредитов за весь период работы превысил 2,668 млрд. рублей.

Одним из наиболее востребованных кредитных продуктов на рынке Рязанского региона был продукт «Стандартный», который предусматривал приобретение жилья на вторичном рынке. Минимальная процентная ставка по данному продукту в 2014 году составляла 10,95 % годовых. В рамках данной программы за весь период работы было выдано кредитов и займов на сумму свыше 1 598,1 млн. рублей.

На сегодняшний день АИЖК активно использовались ипотечные продукты с государственной поддержкой. Одним из таких кредитных продуктов является продукт «Материнский капитал». Он рассчитан на граждан, имеющих право на получение материнского семейного капитала. Особенностью является то, что расчет максимальной суммы дохода заемщика происходит с учетом величины материнского капитала, при этом, не увеличивая расчетную сумму дохода семьи. Это позволяет приобрести более дорогое и комфортное жилье для граждан данной категории. В 2014 году минимальная процентная ставка составляла 9,8% годовых. В рамках данной программы выдано кредитов и займов на общую сумму свыше 150 млн. рублей.

Корпорация активно участвует в общероссийской программе по и развитию накопительно - ипотечной системы обеспечения жильем военнослужащих. Ведется широкая разъяснительная работа среди военнослужащих по вопросам участия в программе. По состоянию на 01.01.2015 года выдано займов (кредитов) на сумму свыше 498,3 млн. рублей для приобретения жилья военнослужащим. Минимальная процентная ставка по данному кредитному продукту составила 9,5% годовых.

Особенностями программы «Новостройка» является приобретение жилья в новых многоквартирных домах, сданных или находящихся на этапе строительства, с низким первоначальным взносом от 20%, а также под залог имеющегося жилья без внесения первоначального взноса, при условии, что продавцом жилого помещения выступает юридическое лицо. В 2014 году минимальная процентная ставка составляла от 9,95% годовых.

Помимо вышеуказанных программ, АИЖК был разработан и реализовывался ряд программ, учитывающих возможности отдельных категорий граждан. Для молодых учителей АИЖК была разработана и реализована отдельная программа, предусматривающая приобретение готовых квартир в многоквартирных домах либо индивидуального жилого дома. При этом, процентная ставка при приобретении готовой квартиры составляла 8,5% годовых, при приобретении индивидуального жилого дома 10,5% годовых на весь срок кредитования с минимальным первоначальным взносом не менее 10% стоимости приобретаемого жилья.

Всего за период реализации программы АИЖК «Молодые учителя» было выдано кредитов и займов на общую сумму свыше 99 млн. рублей.

В 2014 году начата реализация нового кредитного продукта АИЖК «Молодые ученые». Данная программа предусмотрена для молодых специалистов, занятых в сфере научных разработок. Определен перечень предприятий, сотрудники которых могли бы воспользоваться данным кредитным продуктом. Минимальная процентная ставка по данному кредитному продукту составила 10,0% годовых.

В 2014 году АИЖК был разработан новый кредитный продукт – «Социальная ипотека», направленный на приобретение жилья отдельными категориями граждан, предусматривающий пониженную процентную ставку. В 2014 году минимальная процентная ставка по данному кредитному продукту составляла 10,6% годовых. В рамках данной программы было выдано кредитов и займов на сумму свыше 38,8 млн. рублей.

* ***Выдача ипотечных займов по собственным программам АО «РИК».***

Для расширения продуктовой линейки предлагаемых ипотечных продуктов, а также для возможности как можно большему количеству граждан улучшить свои жилищные условия, АО «РИК» разрабатывает и реализует собственные программы кредитования граждан.

Одним из таких кредитных продуктов является продукт «Ремонтный», предоставляемый под залог имеющегося жилья. Данный ипотечный продукт является среднесрочным с периодом заимствования до 10 лет.

С 2013 года АИЖК ввело систему контрактования поставок закладных по системе покупки договора опциона на длительный срок, что позволило реализовать программу «Новостройка +». Данная программа предусматривает выдачу ипотечного займа на этапе строительства, при этом процентная ставка на этапе строительства является минимальной и отличается только на один процентный пункт от процентной ставки, устанавливаемой после оформления права собственности на приобретаемый объект. Данные займы до периода оформления права собственности находятся на балансе АО «РИК», затем рефинансируются в АИЖК.

В рамках этой программы в 2014 году рассматривались объекты со сроком сдачи не позднее декабря 2014 года.

Ни для кого не секрет, что жилищный фонд Рязанской области, в основном, состоит из индивидуальных жилых домов, если не принимать во внимание муниципальные образования, имеющие статус города или являющиеся районным центром отдельных муниципальных округов. Однако, происходит отток специалистов из сельских поселений в городские, и одной из причин является отсутствие благоустроенного жилья.

Началом решения данной проблемы стало разработка и реализация государственной программы Рязанской области «Развитие малоэтажного жилищного строительства на 2014 – 2020 годы». Для реализации данного направления АО «РИК» была разработана и внедрена новая программа для граждан, в рамках которой предоставляются займы на строительство жилых домов в районах области.

* ***Реализация социальных программ, направленных на поддержку отдельных категорий граждан.***

Государственная программа Рязанской области «Развитие малоэтажного строительства на 2014-2020 годы». В рамках данной программы стало возможно строительство малоэтажного жилья, находящегося на территориях комплексной застройки, имеющей необходимый набор социальной инфраструктуры, уровень технической и коммунальной оснащенности, транспортной доступности.

При этом в рамках данной программы предусмотрено три вида социальных выплат за счет средств бюджета Рязанской области:

1. Социальная выплата на первоначальный взнос при привлечении ипотечного кредита (займа) на строительство жилья в размере до 10% от расчетной стоимости строительства для специалистов, до 20% от расчетной стоимости для работников бюджетной сферы и семей, имеющих трех и более детей.
2. Социальная выплата на субсидирование процентной ставки в течение пяти лет с момента выдачи ипотечного кредита (займа).
3. Социальная выплата на погашение основного долга по истечении 5 лет в размере 20% от расчетной стоимости строительства.

В 2012 году в рамках данной программы было прокредитовано строительство индивидуальных жилых домов на двух земельных участках в Касимовском и Ряжском районах Рязанской области, в 2013 году еще на двух новых участках в Милославском и Кораблинском районах Рязанской области, в 2014 году в Касимовском, Кораблинском и Милославском районах.

За весь период реализации 51 гражданину из вышеуказанных муниципальных образований предоставлены социальные выплаты и кредитные ресурсы для строительства домов.

В 2014 году участниками программы стали 13 граждан, проживающих в Касимовском и Милославском районах. Данным гражданам предоставлены социальные выплаты: на первоначальный взнос в сумме 1 635 060 рублей. В 2014 году 51 гражданину предоставлены социальные выплаты на субсидирование процентной ставки в сумке 1 852 189,91 рублей.

Государственная программа Рязанской области «Долгосрочное кредитование строительства и приобретения жилья на 2011-2015 годы» предполагает предоставление социальных выплат на первоначальный взнос отдельным категориям граждан при привлечении ипотечного кредитования. На реализацию программы в 2014 году было выделено из областного бюджета 9,2 млн. рублей за счет средств, возвращенных АО «РИК» по областным целевым программам. По итогам реализации программы в 2014 году перечислено 16 социальных выплат с общей суммой расчетных выплат 8 918 717,10 рублей, в том числе: 9 социальных выплат по молодым семьям на сумму 4 645 596,90 рублей и 7 социальных выплат работникам бюджетной сферы на сумму 4 273 120,20 рублей.

* ***Деятельность АО «РИК» как регионального оператора в инфраструктуре АИЖК.***

Деятельность регионального оператора во взаимоотношениях с АИЖК была разделена на роли, при этом каждая отдельно взятая роль подлежит аккредитации и рейтингованию. В соответствии с этим, АО «РИК» была аккредитована как Поставщик закладных, имеющая 1(высокий) рейтинг и входящая в первую группу поставщиков закладных. В рамках данной аккредитации ОАО «РИК» осуществляет деятельность по рефинансированию ипотечных кредитов и займов в рамках заключенных договоров.

Помимо вышеуказанного направления АО «РИК» была аккредитована как Агент по сопровождению закладных, имеющая плановую оценку 960 баллов (из 1000 баллов) по состоянию на 01.11.2014 года и как Агент по взысканию на территории Рязанской области.

Поскольку, АО «РИК» как Агент по сопровождению, имеет высокий рейтинг по сопровождению закладных, АИЖК предложило дополнительный объем закладных на сопровождение. В рамках осуществления деятельности по сопровождению ипотечных кредитов (займов) Корпорация приняла на сопровождение от АИЖК дополнительный объем закладных на сумму свыше 419 млн. рублей, куда вошла не только Рязанская область, но и другие ближайшие регионы: Липецкая, Владимирская, Тульская, Московская, Нижегородская области.

По состоянию на 01.01.2015 года АО «РИК» на сопровождении имеет портфель закладных в количестве 1 442 штуки на общую сумму 1 357 217 327,65 рублей.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Количество закладных, шт. | Сумма, рублей |
| Стандарт | 996 | 749 428 833,58 |
| Военная ипотека | 223 | 421 473 995,22 |
| МСК | 107 | 92 575 139,66 |
| Стабилизационные займы | 13 | 3 844 830,61 |
| Нестандартные кредиты (займы) | 4 | 7 124 678,63 |
| Итого по продуктам АИЖК | 1 347 | 1 274 447 477,7 |
| Атта - ипотека | 29 | 11 034 005,85 |
| Банк «Возрождение» | 8 | 5 363 560,75 |
| Баланс ОАО РИК | 58 | 66 372 283,35 |
| Итого | **1 442** | **1 357 217 327,65** |

Просроченная задолженность по портфелю закладных АИЖК составляет 1,18% от общего объема сопровождаемых закладных. В том числе:

0,3 % - собственный портфель (5 закладных)

0,88% - переданный портфель (12 закладных).

В 2011 году АО «РИК» была аккредитована как организация, осуществляющая внешнюю экспертизу закладных для АИЖК. В 2013 году данная аккредитация была подтверждена и продлена бессрочно. В настоящий момент Корпорацией заключены 7 договоров на предоставление услуг по внешней экспертизе с регионами Российской Федерации (Калуга, Рязанская область, Коми, Чечня, Ленинградская область, Камчатка).

Корпорация является членом Ассоциации ипотечных компаний с 2007 года и с 2013 года членом саморегулируемой организации НП «Объединение ипотечных компаний».

* **Количественные показатели работы Корпорации.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Количество | Выдано, рублей | Рефинансировано, рублей |
| «Стандартный» | 48 | 61 424 513 | 56 282 097 |
| «Военнослужащие» | 7 | 14 863 691 | 14 921 690 |
| «Материнский капитал» | 18 | 27 745 702 | 30 068 904 |
| «Новостройка» | 5 | 8 130 095 | 12 765 642 |
| «Молодые учителя» | 17 | 24 697 000 | 57 815 922 |
| «Молодые ученые» | 1 | 1 060 000 | 1 070 600 |
| «Социальная ипотека» | 26 | 38 767 162 | 7 146 615 |
| «Малоэтажное жилье» | 14 | 15 394 195 |  |
| Закладные на балансе | 16 | 24 394 077 |  |
| **2014 год** | **152** | **216 476 435** | **180 071 470** |
| **2013 год** | **136** | **174 798 687** | **132 789 622** |

1. **Достижение основных экономических показателей (Таблицы 1 и 2).**

***Таблица 1. Выполнение планов по доходам.***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **План**  **На 2014г**  **(руб.)** | **Фактически исполнено за 2014г (руб.)** | **Процент выполнения плана** |
| Услуги по формированию пакета документов и дальнейшему сопровождению | 2 000 000,00 | 718 135,60 | 35,9 |
| Доходы по агентским соглашениям с АИЖК и др. Агентствами | 9 000 000,00 | 8 427 476,87 | 93,6 |
| Проценты, поступающие от Агентств при рефинансировании закладных | 1 200 000,00 | 1 160 341,49 | 96,7 |
| Проценты по закладным, размещенным на балансе | 4 500 000,00 | 6 114 412,85 | 135,9 |
| Консультационные услуги | 30 000,00 | 35 466,17 | 118,2 |
| Рефинансированные закладные | 180 000 000,00 | 180 079 021,36 | 100,0 |
| Аннуитетные платежи | 1 850 000,00 | 1 856 579,98 | 100,4 |
| Услуга по обращению взыскания на заложенное имущество и сопровождение сделок с недвижимостью АИЖК | 50 000,00 | 55 084,73 | 110,2 |
| Проценты по депозитному договору | 1 000 000,00 | 1 398 197,24 | 139,8 |
| Другие доходы (платежи по соц. программам, и др.) | 2 000 000,00 | 2 094 231,52 | 104,7 |
| **Итого доходов:** | **201 630 000,00** | **201 938 947,81** | **100,2** |

План по доходам выполнен в целом на 100,2 % .

***Таблица 2. Выполнение планов по расходам.***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **План**  **На 2014г**  **(руб.)** | **Фактически исполнено за 2014г (руб.)** | **Процент выполнения плана** |
| Амортизация основных средств | 410 000,00 | 405 872,43 | 99,0 |
| Аренда помещения и коммунальные платежи | 3 800 000,00 | 3 879 860,04 | 102,1 |
| Аудиторские расходы | 114 000,00 | 114 000,00 | 100,0 |
| Оплата труда, включая расходы на резерв отпусков согласно ПБУ-8/2010 | 10 500 000,00 | 10 483 170,12 | 99,8 |
| Страховые взносы от ФОТ и др. налоги | 2 600 000,00 | 2 532 653,92 | 97,4 |
| Информационные расходы | 450 000,00 | 465 387,00 | 103,4 |
| Рекламные расходы | 650 000,00 | 623 112,55 | 95,9 |
| Расходы телефонной связи | 150 000,00 | 136 353,28 | 90,9 |
| Расходы охраны | 110 000,00 | 108 000,00 | 98,2 |
| Транспортные расходы | 500 000,00 | 484 884,25 | 97,0 |
| Командировочные расходы | 110 000,00 | 103 864,34 | 94,4 |
| Почтовые расходы | 150 000,00 | 154 274,98 | 102,8 |
| Хозяйственные расходы и приобретение МПЗ | 250 000,00 | 239 498,89 | 95,8 |
| Себестоимость закладных, рефинансируемых в Агентства | 175 500 000,00 | 175 339 525,55 | 99,9 |
| Проценты, уплачиваемые банкам при выкупе у них закладных | 20 000,00 | 12 933,35 | 64,7 |
| Аннуитетные платежи | 2 000 000,00 | 2 139 947,52 | 107,00 |
| Расходы на расчетно-кассовое обслуживание банков по расчетным счетам | 70 000,00 | 68 860,00 | 98,4 |
| Возврат средств по соц. программам | 1 600 000,00 | 1 688 311,36 | 105,5 |
| Другие расходы (оплата госпошлин, членские взносы в Ассоциацию ипотечных компаний, Палату Недвижимости; плата за право поставки закладных по опциону,и.т.д) | 1 500 000,00 | 1 446 065,39 | 96,4 |
|  |  |  |  |
| **Итого расходов:** | **200 484 000,00** | **200 427 574,97** | **100,0** |
|  |  |  |  |

План по расходам выполнен в целом на 100 %.

За отчетный период (2014 год) среднесписочная численность персонала по сравнению с 2013 годом не увеличилась.

Заработная плата сотрудников АО «Рязанская ипотечная корпорация» в 2014 году не изменилась по сравнению с 2013г, в том числе у генерального директора.

Чистая прибыль по итогам 2014года составила 1 017 667,93 руб. Полученная чистая прибыль находится в составе оборотных средств организации и используется для выдачи ипотечных кредитов (займов) по федеральным стандартам, которые оформляются закладными. В дальнейшем эти кредиты рефинансируются в ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в соответствии с заключенными соглашениями. Средства, поступающие от рефинансирования, впоследствии также направляются на выдачу ипотечных кредитов (займов) и, таким образом, происходит непрерывный процесс развития ипотечного кредитования на территории Рязанской области, что является основной задачей деятельности АО «Рязанская ипотечная корпорация».

**3.Перспективы развития Общества.**

Перспективы развития своей деятельности Корпорация видит в следующем:

* реализация государственной программы Рязанской области в части предоставления социальных выплат на субсидирование процентной ставки участникам программы прошлых лет.
* Работа по федеральной программе «Жилье для российской семьи», Правительство Рязанской области приняло ряд нормативных актов с целью реализации данной программы на территории Рязанской области.
* Обеспечение непрерывности процесса рефинансирования ипотечных кредитов, выданных по Стандартам АИЖК.
* Выдача ипотечных кредитов (займов) по федеральным Стандартам.
* Обучение специалистов Корпорации по программам АИЖК, включая обязательные курсы и вебинары.
* Увеличение объема сопровождаемого портфеля закладных.
* Оказание услуг по внешней экспертизе закладных.
* Работа по ИЦБ, участие в мультиоригинаторной сделке.

Генеральный директор: Е.В.Шавангина

Главный бухгалтер: М.С.Кузнецова