

*По новой форме от - т.е.  
этот доклад не нужен*

## Доклад о финансово-хозяйственной деятельности АО «Рязанская ипотечная корпорация» за 2019 г.

### 1. Итоги работы АО «Рязанская ипотечная корпорация» за 2019г.

Акционерное общество «Рязанская ипотечная Корпорация» (далее – АО РИК) создано Правительством Рязанской области в 2004 году со 100% участием государственного капитала области.

Основная цель создания АО РИК - развитие ипотечного кредитования на территории Рязанской области, реализация целевых жилищных программ, предусматривающих поддержку отдельных категорий граждан при приобретении жилья, как на региональном, так и на федеральном уровне.

АО РИК является членом Ассоциации ипотечных компаний с 2007 года.

За весь период работы АО РИК выдано более 3,5 тыс. кредитов и займов на общую сумму свыше 2,9 млрд. рублей.

По состоянию на 31.12.2019 года АО РИК осуществляет свою деятельность по следующим направлениям:

- **Выдача ипотечных кредитов и займов по Стандартам АО «Банк ДОМ.РФ» (ранее – АО АИЖК) и собственным программам.**

Кредитная линейка ипотечных продуктов по стандартам АО «Банк ДОМ.РФ» предусматривает возможность приобретения жилья на вторичном или на первичном рынке, в том числе с использованием средств государственной поддержки, а также возможность уменьшения финансовой нагрузки по имеющемуся ипотечному кредиту (займу) - перекредитование.

В 2018 году АО «Дом РФ» неоднократно пересматривал процентные ставки. 28.11.2018 года АО «Дом РФ» очередной раз повысил ставки, и к концу 2018 года они стали выше, чем процентные ставки по программам банков. С 1 января 2019 года весь ипотечный бизнес АО «Дом РФ» переходит на Российский капитал Банк (АО «Банк ДОМ.РФ»). Федеральные стандарты льготного ипотечного кредитования перестают действовать, АО «Банк ДОМ.РФ» ведет свою деятельность предлагая населению стандартные банковские продукты.

Кредитный продукт «Приобретение готового жилья» в начале 2019 г. предусматривал процентные ставки в диапазоне 10,50 – 11,75%. К концу года, в связи с неоднократным снижением ключевой ставки ЦБ РФ, процентные ставки снизились до 9,20 – 10,40%.

Одним из самых востребованных кредитных продуктов является «Семейная ипотека с государственной поддержкой». Старт программе был дан в начале 2018 года. Данная программа предусматривает при рождении второго и каждого последующего ребенка снижение процентной ставки по имеющемуся или вновь оформленному кредиту до 6% годовых при

приобретении жилья в новостройке. К концу 2019 года диапазон ставок по данной программе достиг 4,90 – 5,30%.

Также спросом пользуется продукт «Перекредитование», предусматривающий снижение процентной ставки по действующему кредиту (займу). Данная программа стала актуальной среди заемщиков, ипотечные кредиты и займы которых оформлены в более ранние периоды с высокой процентной ставкой. Размер процентной ставки варьируется от 8,90% до 10,10%.

Продолжилась реализация программы «Новостройка». В 2019 году максимальная процентная ставка составляла 11,75% годовых, минимальная процентная ставка по данному кредитному продукту составляла 8,70% годовых. В рамках данной программы предусмотрены вычеты из процентной ставки - 0,25% для отдельных категорий граждан, таких как: семьи, имеющие 3 и более детей и участники программы «Жилье для российской семьи».

В рамках всей линейки кредитных продуктов АО «Банк ДОМ.РФ» (за исключением «Военной ипотеки») стало возможным использование таких опций, как справка по форме кредитора, «Легкая ипотека» по двум документам и приобретение апартаментов, расширивших спектр потенциальных заемщиков по программам АО «Банк ДОМ.РФ». Кроме того, в рамках продуктов «Новостройка» и «Готовое жилье» возможно использование опции «Материнский капитал», позволяющей снизить первоначальный взнос до 10% от суммы приобретаемого жилья и увеличить максимально возможную сумму кредита.

В сентябре 2019 г. был утвержден новый ипотечный продукт «Семейная ипотека для военнослужащих» с льготной процентной ставкой 4,9% годовых. Целевой аудиторией данной программы являются военнослужащие – участники накопительно-ипотечной системы, у которых в период с 2018 по 2022 года родится второй или последующий ребенок, желающие приобрести жилье на первичном рынке или погасить уже имеющийся кредит.

Для расширения продуктовой линейки предлагаемых ипотечных продуктов, а также для возможности большему количеству граждан улучшить свои жилищные условия, АО РИК разрабатывает и реализует собственные программы кредитования граждан, такие как: кредитный продукт «Ремонтный», «Малозэтажное жилье», «Заем на приобретение готового жилого помещения», «Заем на личные нужды».

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

1. Подпрограмма «Развитие малоэтажного жилищного строительства» государственной программы Рязанской области «Социальное и экономическое развитие населенных пунктов».

В рамках данной подпрограммы возможно строительство малоэтажного жилья, находящегося на территориях комплексной застройки, имеющей

необходимый набор социальной инфраструктуры, уровень технической и коммунальной оснащенности, транспортной доступности. С конца 2019 года внесено изменение в подпрограмму о возможности строительства малоэтажного жилья на любых земельных участках находящихся в собственности или аренде граждан, имеющих трех и более детей.

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

- 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.
- Социальная выплата на субсидирование процентной ставки в течение пяти лет с момента оформления договора на предоставление социальной выплаты.
- Социальная выплата на погашение основного долга по истечении 5 лет после получения кредита (займа) в размере 20% от расчетной стоимости строительства.

С 2017 года, после двухлетнего перерыва, финансирование предоставлялось на исполнение обязательств прошлых лет и на первоначальный взнос для строительства жилья. Общая сумма субсидирования в 2017 году составила 4 383 932,29 рублей, в том числе по выплатам основного долга по истечении 5 лет с момента оформления займа (кредита) в сумме 1 962 334,55 рублей. В 2018 общая сумма субсидирования составила 5 083 247,09 руб., в том числе по выплатам основного долга по истечении 5 лет с момента оформления займа (кредита) в сумме 3 917 946,50 руб. Общая сумма субсидирования за 2019 год составляет 3 102 756,34 рублей, в том числе по выплатам основного долга по истечении 5 лет с момента оформления займа (кредита) в сумме 2 439 350,65 рублей. В 2017 году участниками программы стали 9 человек, в 2018 – 7 человек, в 2019 – 2 человека. В результате их участия в строительную отрасль было привлечено 27 921 610 рублей. На 2020 год в рамках данной подпрограммы запланировано финансирование в размере 4 724 000 рублей на субсидирование первоначального взноса, что привлечет дополнительные средства в строительную отрасль.

2. Подпрограмма «Долгосрочное ипотечное кредитование строительства и приобретения жилья» государственной программы Рязанской области «Социальное и экономическое развитие населенных пунктов в 2015-2020 годах».

В рамках данной подпрограммы было предусмотрено субсидирование части первоначального взноса при привлечении ипотечного кредита (займа) для отдельных категорий граждан. Однако с 2015 года подпрограмма не обеспечена финансированием, а в 2017 году постановлением Правительства Рязанской области № 386 от 19.12.2017. данная подпрограмма признана утратившей силу.

В соответствии с Законом Рязанской области №30-ОЗ от 17.05.2011 года АО РИК ежеквартально возвращает в бюджет Рязанской области средства, полученные в качестве оплаты основного долга и процентов за пользование займами от участников прошлых лет областных целевых программ, таких как: «Обеспечение жильем молодых семей 2005-2010г.г.» и «Долгосрочное финансирование и ипотечное кредитование строительства и приобретения жилья на 2006-2010 годы». В 2017 году в бюджет Рязанской области было возвращено 5 170 807,32 рублей, за 2018 год – 2 826 952,96 рублей, за 2019 – 5 321 100,02 .

- **Деятельность АО РИК как регионального оператора в инфраструктуре АО «Дом РФ» (ранее - АО АИЖК).**

В соответствии со Стратегией развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства РФ от 08.11.2014 года №2242-р, деятельность регионального оператора во взаимоотношениях с АИЖК (в настоящий момент АО «Дом РФ») была разделена на роли. При этом основная роль регионального оператора, которым является АО РИК, заключается в развитии регионального рынка ипотечного кредитования, в содействии органам местного самоуправления в реализации программ поддержки заемщиков, участие в строительстве жилья экономического класса для последующей продажи с использованием ипотечных жилищных кредитов; разработке и запуске специальных программ ипотечного жилищного кредитования на региональном уровне. В соответствии с этим, АО РИК было аккредитовано как поставщик закладных, имеющее 1(высокий) рейтинг и входящее в первую группу поставщиков закладных. В рамках данной аккредитации АО РИК осуществляло деятельность по рефинансированию ипотечных кредитов и займов в рамках заключенных договоров. Однако, в 2017 году АО АИЖК продолжило развивать направление работы с банками, как первичными кредиторами, с последующим выкупом закладных напрямую у банков, а также внедрило работу по выдаче займов в рамках агентской технологии со своего баланса, сведя к минимуму объем работы с региональными операторами, что, в свою очередь, привело к значительному снижению доходов АО РИК. В связи с отсутствием поставок закладных в АО «Дом РФ» более 6 месяцев (а именно с 20.05.2018(с момента наложения ареста на счета) 20.12.2018г. АО «Дом РФ» было принято решение о деаккредитации АО РИК как поставщика закладных.

С 1 января 2019 года весь ипотечный бизнес АО «Дом РФ» переходит на Российский капитал Банк (сейчас АО «Банк ДОМ.РФ»).

С целью поддержания финансовой устойчивости и стабильности развития организации 30.06.2016 года АО РИК в рамках своей текущей деятельности выкупило пул заложных и иных кредитных обязательств у ООО РИКБ «Ринвестбанк» на общую сумму 41 807 763,55 руб. 14.07.2016 года ООО РИКБ «Ринвестбанк» была отозвана лицензия. В марте 2017 года в АО РИК поступило заявление о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности, истец – ООО РИКБ «Ринвестбанк» в лице Конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

Определением от 05.09.2017г. Арбитражный суд Рязанской области признал сделки недействительными и определил применить последствия недействительности сделок и взыскать с АО РИК в пользу Конкурсного управляющего РИКБ «Ринвестбанк» Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» 41 807 763,55 рублей и расходы по уплате госпошлины в размере 3000 рублей.

12.07.2018 года АО РИК подготовило кассационную жалобу на определение Арбитражного суда Рязанской области от 5 сентября 2017 года, постановление Двадцатого Арбитражного апелляционного суда от 8 февраля 2018 года и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 17 мая 2018 года по делу № А54-4157/2016 по заявлению конкурсного управляющего о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности и направило в Судебную коллегия Верховного суда Российской Федерации.

Определением от 18.09.2018, АО РИК отказано в передаче кассационной жалобы в судебную коллегия Верховного Суда РФ на определение Арбитражного суда Рязанской области от 5 сентября 2017 года, постановление Двадцатого Арбитражного апелляционного суда от 8 февраля 2018 года и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 17 мая 2018 года по делу № А54-4157/2016 по заявлению конкурсного управляющего о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного суда РФ.

22 мая 2018, судебным приставом-исполнителем в рамках исполнительного производства по исполнительным листам №020540499, №020540500 от 06.03.2018, наложен арест на все расчетные счета АО РИК а именно:

1. ПАО «СБЕРБАНК»
2. РЯЗАНСКИЙ ФИЛИАЛ АБ «РОССИЯ»
3. ПАО «ПРИО-ВНЕШТОРГБАНК»

АО РИК не располагает свободными денежными средствами в объёме, который позволил бы сразу удовлетворить требование о погашении задолженности по исполнительному листу.

Таким образом, все средства, поступающие от заемщиков на расчетные счета АО РИК в счет погашения кредитов (займов) по классической ипотеке, договорам цессии, а также в рамках областных целевых программ

списываются судебным приставом - исполнителем в счет погашения задолженности по исполнительному листу на общую сумму 44 734 307, 00 руб., из которых 2 926 543,45 исполнительский сбор, что привело к невозможности осуществления деятельности АО РИК.

Других источников доходов (кроме доходов от поступающих платежей заемщиков по процентам по кредитам (займам)), позволяющим погасить задолженность в течение короткого срока, у АО РИК нет.

АО РИК фактически приостановило свою основную деятельность по выдаче и рефинансированию ипотечных кредитов (займов), не может выполнять требования Закона Рязанской области № 30-ОЗ по возврату средств заемщиков в областной бюджет, а также оплачивать расходы по содержанию офиса и сопровождению ипотечных кредитов (займов).

В августе 2019 года АО РИК было направлено в адрес Конкурсного управляющего РИКБ «Ринвестбанк» Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» обращение по вопросу реструктуризации долга. После длительных переговоров по согласованию мирового соглашения АО РИК был получен отказ от комитета кредиторов ООО РИКБ «Ринвестбанк» в заключении мирового соглашения.

По состоянию на 31.12.2019г. списано в счет погашения задолженности по исполнительному листу 28 077 089,89 рублей, в том числе исполнительский сбор в сумме 2 926 543,45 руб.

Для поддержания деятельности организации и для дальнейшего развития регионального рынка ипотечного кредитования в ноябре 2019 года АО РИК заключило договор с Владимирским городским ипотечным фондом по выдаче ипотечных кредитов в соответствии с программами АО «Банк ДОМ.РФ» по агентской технологии с баланса АО «Банк ДОМ.РФ».

**• Количественные показатели работы АО РИК.**

	Выдано (шт.)	Выдано (руб.)	Рефинансировано (руб.)
2018 год	<b>29</b>	<b>32 534 351</b>	<b>8 785 616</b>
2019 год, в том числе:			
«Готовое жилье», «Перекредитование»	7	1 181 892	-
«Малоэтажное жилищное строительство»	2	1 275 298	-
Семейная ипотека с государственной поддержкой	3	4 817 131	-
<b>2019 год, итого</b>	<b>12</b>	<b>7 274 321</b>	<b>-</b>
Закладные на балансе	64	42 715 439,81	

В отчетном периоде в АО РИК отсутствовали инвестиции, в том числе направленные на строительство объектов социально-культурного и коммунально – бытового назначения. Структурных изменений в номенклатуре предоставляемых услуг (выпускаемой продукции) не производилось. В деятельности АО РИК не участвовали коммерческие структуры и иностранные инвесторы.

## 2. Достижение основных экономических показателей.

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

Наименование показателя	План на 2019г (руб.)	Фактически исполнено за 2019г (руб.)	Процент выполнения плана
Доходы от сдачи помещения в аренду	30 000,00	25 920,00	86,4%
Доходы по агентским соглашениям с Банком «Возрождение» (ПАО) г.Москва	15 000,00	14 256,17	95%
Проценты по закладным и займам, размещенным на балансе	8 116 000,00	6 469 093,34	79,7%
Консультационные услуги	45 000,00	1 080,00	2,4%
Рефинансированные закладные (без учета процентов)	0,00	0,00	100,0%
Проценты, поступающие от агентств при рефинансировании	0,00	0,00	100,0%
Аккумулируемые аннуитетные платежи	450 000,00	396 944,88	88,2%
Доходы от формирования пакета документов заемщика	85 000,00	32 000,00	37,6%
Прочие доходы	200 000,00	128 027,42	42,7%
<b>Итого доходов:</b>	<b>8 941 000,00</b>	<b>7 067 321,81</b>	<b>79,0%</b>

План по доходам в 2019г. выполнен в целом на 79,0% .

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

Наименование показателя	План на 2019г (руб.)	Фактически исполнено за 2019 г (руб.)	Процент выполнения плана
Амортизация и содержание основных средств	766 000,00	537 383,33	70,1%

Коммунальные платежи другие расходы, связанные с содержанием офиса и недвижимости	200 000,00	210 028,10	105,0%
Аудиторские расходы	80 000,00	31 200,00	39,0%
Расходы по больничным листам	30 000,00	18 953,18	63,0%
Оплата труда (включая расходы на резерв отпусков согласно ПБУ-8/2010)	4 600 000,00	4 368 411,07	94,9%
Страховые взносы от ФОТ и др. налоги	1 400 000,00	1 213 329,16	86,6%
Информационно- консультационные услуги	500 000,00	505 153,57	101,0%
Расходы телефонной связи	70 000,00	67 923,04	95,7%
Расходы охраны помещения	80 000,00	77 200 ,00	96,5%
Транспортные расходы	80 000,00	40 321,18	50,0%
Почтовые расходы	10 000,00	1 522,36	15,2%
Хозяйственные расходы и приобретение МПЗ	50 000,00	24 499,34	49,0%
Расходы будущих периодов	150 000,00	137 756 ,17	91,8%
Содержание ОС	15 000,00	5 038,08	33,3%
Аккумулируемые аннуитетные платежи, перечисляемые в Агентства	450 000,00	396 944,88	88,2%
Налоги на имущество	300 000,00	295 379,00	98,3%
Расходы на расчетно-кассовое обслуживание банков по расчетным счетам	100 000,00	113 667,86	113,7%
Другие расходы ( госпошлины, нотариальные расходы, членские взносы, и.т.д)	60 000,00	78 714,88	131,4%
<b>Итого расходов:</b>	<b>8 941 000,00</b>	<b>8 122 425,20</b>	<b>90,8%</b>

План по расходам в 2019г. выполнен в целом на 90,8 %.

За отчетный период (2019 г.) среднесписочная численность персонала по сравнению с 2018г. уменьшилась на 17%, заработная плата сотрудников не повышалась.

Убыток по итогам 2019 года составил 844 тыс. руб., в связи с чем, чистые активы на 31.12.19г. составили 60 201 тыс. руб.

### **3. Перспективы развития АО РИК.**

- В 2020 году планируется полное погашение задолженности по исполнительному листу перед ООО РИКБ «Ринвестбанк» в лице



конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

- В случае погашения задолженности АО РИК возобновит выдачу ипотечных займов со своего баланса.
- Выдача ипотечных кредитов (займов) с баланса АО «Банк Дом.РФ».
- Реализация целевых программ, направленных на улучшение жилищных условий жителей Рязанского региона, в том числе подпрограммы «Развитие малоэтажного жилищного строительства» государственной программы Рязанской области «Социальное и экономическое развитие населенных пунктов».

Генеральный директор



Т.А. Масина

Главный бухгалтер



Е.Ю. Одинцева


Представители области:

8.04.2020  
(дата)

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Семенов С.Н.

08.04.2020  
(дата)

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Рассудимов М.Е.

08.04.2020  
(дата)

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Лазарева М.В.

\_\_\_\_\_  
(дата)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Андряшина Т.А.