

Годовой отчет
Акционерного общества
"Коми ипотечная компания"
за 2015 год



Утверждено:

Общим собранием акционеров АО "КОМИпотека"

" 17 "

июня

2016 года

Председатель Совета директоров:

Утверждено:

Советом директоров АО "КОМИпотека"

" 12 "

мая

2016 года

Содержание

История создания Общества	3
Основные задачи Общества	5
Органы управления Общества	6
<i>Состав Совета директоров</i>	7
<i>Единоличный исполнительный орган</i>	17
Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов	18
Совершение Обществом сделок в 2015 году	19
Характеристика рынка ипотечного кредитования в 2015 году	20
Приоритетные направления деятельности Общества в 2015 году. Положение Общества в отрасли	32
Итоги финансово-хозяйственной деятельности. Отчет Совета директоров Общества по приоритетным направлениям его деятельности	41
Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества	50
Информация об объеме использованных Обществом в 2015 году видов энергетических ресурсов	51
Аудиторское заключение	52
Кадровая и социальная политика Общества	53
Информационная политика Общества	54
Соблюдение Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления	55
Основные факторы риска	81
<i>Кредитный риск закладной</i>	81
<i>Риск падения цен на рынке недвижимости</i>	81
<i>Риск приобретения невостребованного жилья</i>	82
<i>Риск «недостроя»/ «долгостроя» объекта при участии в строительстве</i>	83
<i>Риск зависимости от ключевого контрагента</i>	83
<i>Риск снижения реальных доходов населения</i>	84
Прогнозы развития Общества на 2016 год	85
Контактная информация	88

История создания Общества

Открытое акционерное общество «Коми ипотечная компания» (далее – Компания, Общество) было создано в 2004 году в соответствии с постановлением Правительства Республики Коми от 06 апреля 2004 года № 62 в целях развития системы ипотечного жилищного кредитования на территории Республики Коми.

В это же время подписано трехстороннее соглашение с ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – ОАО «АИЖК», Агентство), которое было создано в 1997 году в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 года № 1010 для выполнения задач по становлению и развитию системы ипотечного жилищного кредитования, в рамках Федеральной целевой программы «Свой дом».

10 сентября 2004 года ОАО «Коми ипотечная компания» было аккредитовано ОАО «АИЖК» в качестве Регионального оператора.

24 сентября 2004 года - выдан первый кредит по стандартам ОАО «АИЖК».

С 21 ноября 2011 года Общество является оператором подпрограммы «Предоставление права приобретения жилья на льготных условиях отдельным категориям граждан» долгосрочной республиканской целевой программы «Стимулирование развития жилищного строительства в Республике Коми (2011 - 2015 годы)», утвержденной постановлением Правительства Республики Коми от 22 июля 2011 г. №321 (в настоящее время, с учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства РК от 16.06.2015 №260, подпрограмма называется "Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Республики Коми" Государственной программы Республики Коми "Развитие строительства и жилищно-коммунального комплекса, энергосбережение и повышение энергоэффективности").

С 09 августа 2013 года Общество является оператором подпрограммы «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Республики Коми» Государственной программы Республики Коми «Строительство, обеспечение качественным, доступным жильем и услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Республики Коми», утвержденной постановлением Правительства Республики Коми от 28 сентября 2012 г. N 413, в отношении граждан, являющихся участниками подпрограммы, признанных имеющими право на заключение договора найма жилого помещения без права выкупа.

15 июня 2015 года на годовом общем собрании акционеров Открытого акционерного общества «Коми ипотечная компания» в связи с необходимостью приведения устава в соответствие действующему законодательству, принято решение

утвердить Устав общества в новой редакции, на основании которого 25 июня 2015 года Открытое акционерное общество «Коми ипотечная компания» было переименовано на Акционерное общество «Коми ипотечная компания» (АО «КОМИипотека»).

Основные задачи Общества

Основными задачами Компании в целях развития ипотечного кредитования на территории Республики Коми **являются:**

- ☑ создание и развитие рынка долгосрочного ипотечного жилищного кредитования на территории Республики Коми;
- ☑ создание единой информационной системы (экономические, социальные, статистические данные, в т.ч. анализ спроса и предложения на жилые помещения), необходимой для реализации ипотечного кредитования;
- ☑ организация системы прогнозирования ситуации на рынке жилья в Республике Коми;
- ☑ формирование надежного механизма рефинансирования жилищных ипотечных кредитов (займов) посредством применения различных финансовых инструментов;
- ☑ реализация программ (подпрограмм) на территории Республики Коми, направленных на обеспечение жильем определенных категорий населения региона.

Органы управления Общества

Органами управления Общества являются:

- ✓ Общее собрание акционеров
- ✓ Совет директоров Общества
- ✓ Генеральный директор

Совет директоров Общества, генеральный директор и ревизионная комиссия (ревизор) избираются общим собранием акционеров в порядке, предусмотренном уставом и положениями о Совете директоров Общества, генеральном директоре и ревизионной комиссии (ревизоре).

Высшим органом управления Компании является Общее собрание акционеров.

Совет Директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров в соответствии с Федеральным Законом РФ “Об акционерных обществах” от 29.12.95 № 208-ФЗ и Уставом Общества. В своей деятельности Совет Директоров руководствуется законодательством РФ, Уставом Общества и Положением о Совете Директоров.

Основной задачей Совета Директоров является выработка стратегии повышения эффективности использования материальных, трудовых и финансовых ресурсов с целью увеличения прибыльности Общества.

Совет Директоров Общества имеет право принимать решения по вопросам, отнесенным к его компетенции Уставом Общества и Федеральным законом “Об акционерных обществах”. Совет Директоров Общества не вправе передавать вопросы, отнесенные к его компетенции, исполнительному органу Общества.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор, который осуществляет руководство текущей деятельностью Общества, организует выполнение решений общего собрания акционеров и совета директоров. Генеральный директор подотчетен Совету директоров Общества и общему собранию акционеров Общества.

Состав Совета директоров Общества

12.08.2014 года общим собранием акционеров Общества был избран следующий состав Совета директоров Общества:

➤ **Фридман Антон Викторович**

Министр экономического развития Республики Коми

➤ **Конаков Олег Иванович.**

Заместитель руководителя Агентства Республики Коми по управлению имуществом

➤ **Плехов Константин Анатольевич**

Заместитель министра финансов Республики Коми

➤ **Черноусов Андрей Викторович.**

Первый заместитель министра экономического развития Республики Коми

➤ **Широкова Елена Владимировна**

Начальник управления планирования, анализа и финансов Агентства Республики Коми по управлению имуществом

➤ **Воловченко Людмила Юрьевна.**

Начальник отдела поддержки реализации жилищных программ Министерства экономического развития Республики Коми

➤ **Сорока Николай Михайлович.**

Заместитель министра архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми.

В 2015 году в составе Совета директоров Общества произошли следующие изменения:

21.01.2015 года на внеочередном общем собрании акционеров Общества было принято решение о досрочном прекращении полномочий всех членов совета директоров Общества и избрании следующего состава:

➤ **Воловченко Людмила Юрьевна,**

➤ **Карелина Светлана Вадимовна.**

➤ **Конаков Олег Иванович.**

➤ **Павлова Лидия Николаевна,**

➤ **Плехов Константин Анатольевич,**

➤ **Просужих Алексей Анатольевич.**

➤ **Сорока Николай Михайлович.**

03.07.2015 года прекращены полномочия члена Совета директоров **Карелиной Светланы Вадимовны.**

03.07.2015 года в состав Совета директоров Общества избран **Сажин Александр Владимирович**.

Члены всех составов совета директоров не имеют доли участия в уставном капитале общества и не владеют акциями общества.

Председатель Совета директоров в период с 03.10.2014г. по 21.01.2015г.:

Плехов Константин Анатольевич

Заместитель министра финансов Республики Коми

- Дата рождения: 06.06.1978г.
- Место рождения: г. Сыктывкар
- Образование: высшее
- В 2000 году окончил Сыктывкарский государственный университет по специальности «Финансы и кредит»
- В 2011 году вручена Благодарность Главы Республики Коми
- В 2013 году прошел курсы повышения квалификации в «Уральский институт фондового рынка» по программе «Совершенствование процессов стратегического и бюджетного планирования как основа повышения эффективности государственного управления».

Председатель Совета директоров в период с 30.01.2015г. по 31.12.2015г.:

Просужих Алексей Анатольевич

Первый заместитель министра экономического развития Республики Коми

- Дата рождения: 08.02.1975г.
- Место рождения: с. Межог Усть – Вымского района Коми АССР.
- Образование высшее.
- В 1999 году окончил Сыктывкарский государственный университет по специальностям «Физика» и «Экономика».
- С 1999 года – инженер – программист, начальник отдела, заместитель директора ООО «Жешартский фанерный комбинат».
- С 2004 года – заместитель руководителя Администрации муниципального района «Усть – Вымский».
- С 2010 года – консультант, заместитель министра культуры Республики Коми.
- С 2013 года – заместитель руководителя Агентства Республики Коми по туризму.
- С 2014 года – исполняющий обязанности руководителя Агентства Республики Коми по туризму.
- С декабря 2014 года назначен первым заместителем министра экономического развития Республики Коми.
- В 2004 году прошел обучение по Федеральной программе подготовки управленческих кадров «Финансовый менеджмент» в Сыктывкарском государственном университете.
- В 2012 году прошел курсы повышения квалификации в Сыктывкарском лесном институте (филиале) ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный лесотехнический университет имени С.М. Кирова» по программе «Психология делового общения в системе государственной службы».

- В 2013 году прошел курсы повышения квалификации в Сыктывкарском лесном институте (филиале) ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный лесотехнический университет имени С.М. Кирова» по программе «Система управления охраной труда. Аттестация рабочих мест по условиям труда. Сертификация работ по охране труда».
- В 2013 году прошел курсы повышения квалификации в ГКУ РК «Управление противопожарной службы и гражданской защиты» по программе «Обучение должностных лиц и лиц, ответственных за пожарную безопасность предприятий и организаций муниципальных образований».

Члены Совета Директоров:

Фридман Антон Викторович

Министр экономического развития Республики Коми

- Дата рождения: 07.09.1972 г.
- Место рождения: г.Сыктывкар.
- Образование: высшее.
- В 1996 г. окончил Коми государственный педагогический институт по специальности «Учитель географии и биологии».
- В 2000 году - Северо-Западную академию государственной службы (г.Санкт-Петербург) по специальности «Юрист».
- В 2001 году прошел профессиональную переподготовку по программе «Бухгалтерский учёт и аудит» (Сыктывкарский государственный университет).
- В 2012 году прошел курсы повышения квалификации в Сыктывкарском лесном институте по программе «Психология делового общения в системе государственной службы».

Широкова Елена Владимировна

Начальник управления планирования, анализа и финансов Агентства Республики Коми по управлению имуществом

- Дата рождения 25.06.1972г.
- Образование: высшее профессиональное.
- В 2005 году окончила ГОУ ВПО «Ижевский государственный технический университет» по специальности «Бухгалтерский учет, анализ и аудит».
- В 2011 году прошла курсы повышения квалификации в АОУ ВПО «Коми республиканская академия государственной службы» по программе «Государственное управление, ориентированное на результат».
- В 2013 году прошла курсы повышения квалификации в НОУ ВПО «Санкт-Петербургская академия» по программе «Недвижимое имущество и сделки с ним с учетом изменений гражданского законодательства».

Черноусов Андрей Викторович

Заместитель министра экономического развития Республики Коми

- Дата рождения: 03.02.1972 г.
- Место рождения: г. Сыктывкар.
- Образование: высшее.

- В 1994 году окончил Сыктывкарский государственный университет по специальности «Экономика и социология труда».
- В 2001 году окончил Северо-Западную академию государственной службы по специальности «Юриспруденция».
- В 2012 году прошел курсы повышения квалификации в Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова по программе «Управление государственными и муниципальными заказами».
- В 2012 году прошел курсы повышения квалификации в Сыктывкарском лесном институте по программе: «Психология делового общения в системе государственной службы».

Сажин Александр Владимирович

Первый заместитель руководителя Агентства Республики Коми по управлению имуществом

- Дата рождения: 25.08.1973г.
- Образование: высшее.
- В 1995 году окончил Сыктывкарский государственный университет, специальность «Финансы и кредит», присвоена квалификация - экономист.
- С 2012 года – Управляющий Ухтинским отделением №6269 ОАО «Сбербанк России».
- С 2013 года – Управляющий Ухтинским отделением Коми отделения №8617 ОАО «Сбербанк России».
- С 2015 года – первый заместитель Агентства Республики по управлению имуществом.

Павлова Лидия Николаевна

Советник заместителя Председателя Правительства Республики Коми А.Г. Старцева

- Дата рождения: 22.02.1984г.
- Место рождения: Республика Коми, г. Сыктывкар.
- Образование: высшее.
- В 2006 году окончила Санкт-Петербургскую государственную лесотехническую академию им. С.М. Кирова по специальности Экономика и управление на предприятии (по отраслям), присвоена квалификация экономист-менеджер.
- С 2006 года инспектор Управления по социальным вопросам администрации МО ГО «Сыктывкар».

- С 08.05.2007 по 29.12.2007 года – специалист 1 категории Управления по социальным вопросам администрации МО «Город Сыктывкар»
- С 01.01.2008 по 22.01.2008 года – специалист-эксперт Управления социальной защиты населения Агентства РК по социальному развитию по городу Сыктывкару.
- С 23.01.2008 по 13.02.2008 года – специалист-эксперт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Коми.
- С 14.02.2008 по 31.01.2012 года – ведущий экономист Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Коми.
- С 2012 года – главный специалист, консультант Государственного автономного учреждения «Центр информационных технологий».
- С 2014 года – советник заместителя Председателя Правительства Республики Коми (Администрация Главы Республики Коми и Правительства Республики Коми, секретариат заместителя Председателя Правительства Республики Коми).

Карелина Светлана Вадимовна

Начальник отдела по работе с государственными предприятиями, учреждениями и хозяйственными обществами Агентства РК по управлению имуществом

- Дата рождения: 16.09.1981г.
- Образование: высшее.
- В 2003 году окончила Сыктывкарский государственный университет по специальности «Юриспруденция», квалификация «Юрист».
- В 2006 году прошла курсы повышения квалификации в ГОУ ДПО «Ярославский институт повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности по программе «Новые правила и процедуры размещения государственных и муниципальных заказов».
- С 20.01.2005г. по 01.04.2012г. – начальник отдела приватизации Агентства Республики Коми по управлению имуществом.
- С 02.04.2012г. по 17.09.2012г. – начальник отдела приватизации и размещения государственного заказа Агентства Республики Коми по управлению имуществом.
- С 18.09.2012г. – начальник отдела по работе с государственными предприятиями, учреждениями и хозяйственными обществами Агентства РК по управлению имуществом.

Воловченко Людмила Юрьевна

Начальник отдела поддержки реализации жилищных программ Министерства экономики Республики Коми

- Дата рождения: 15.02.1966г.
- Место рождения: г. Семенов Нижегородской обл.
- Образование: высшее профессиональное.
- В 1989 году окончила Горьковский государственный университет им. Н.И. Лобачевского по специальности «Планирование промышленности».
- В 2006 году прошла курсы повышения квалификации в ГОУВПО «Коми республиканская академия государственной службы и управления при Главе Республики Коми» по программе «Актуальные проблемы современного российского законодательства».
- В 2009 году прошла курсы повышения квалификации в Сыктывкарском лесном институте по программе «Экономическая и социальная политика государства».
- В 2012-2013 гг. прошла курсы повышения квалификации в Сыктывкарском лесном институте по программе «Психологическое обеспечение профессиональной деятельности государственных гражданских служащих».

Плехов Константин Анатольевич

Заместитель министра финансов Республики Коми

- Дата рождения: 06.06.1978г.
- Место рождения: г. Сыктывкар.
- Образование: высшее.
- В 2000 году окончил Сыктывкарский государственный университет по специальности «Финансы и кредит», экономист.
- С декабря 2009г. по сентябрь 2010г. – заведующий отделом размещения муниципального заказа Администрации МО ГО «Сыктывкар».
- С октября 2010г. по июнь 2012г. – референт Министерства финансов Республики Коми.
- В 2011 году вручена Благодарность Главы Республики Коми.
- В 2013 году прошел курсы повышения квалификации в «Уральский институт фондового рынка» по программе «Совершенствование процессов стратегического и бюджетного планирования как основа повышения эффективности государственного управления».

Сорока Николай Михайлович

Заместитель министра архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми

- Дата рождения: 09.06.1971г.
- Образование: высшее.
- В 1996 году окончил «Ухтинский индустриальный институт» по специальности «Электропривод и автоматика промышленных установок и технологических комплексов», инженер-электрик.
- В 2010 году окончил ГОУ ВПО «Ухтинский государственный технический университет» по специальности «Экономика и управление на предприятии (топливно-энергетического комплекса)».
- В 2010 году окончил АОУ ВПО РК «Коми республиканская академия государственной службы и управления» по специальности «Юриспруденция».
- В 2012 году прошел курсы повышения квалификации в Образовательном подразделении «Курсы гражданской обороны» по программе «Пожарно-технический минимум для руководителей и ответственных за пожарную безопасность организаций или лиц, исполняющих их обязанности».
- С апреля 2011г. по октябрь 2012г. – Заместитель министра, первый заместитель министра архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми.
- С октября 2012г. по май 2014г. – Первый заместитель руководителя Администрации МОГО «Ухта».
- С мая 2014г. – Заместитель министра архитектуры и строительства Республики Коми.

Конаков Олег Иванович

Заместитель руководителя Агентства Республики Коми по управлению имуществом

- Дата рождения: 13.06.1960г.
- Место рождения: г.Сыктывкар, Коми АССР.
- Образование: высшее профессиональное.
- В 1982 году окончил Горьковский государственный университет им. Н.И. Лобачевского по специальности «Организация механизированной обработки экономической информации», присвоена квалификация инженер-экономист, кандидат экономических наук.
- В 2006 году прошел курсы повышения квалификации в Российской академии госслужбы при Президенте РФ по программе «Управление инвестициями и инновациями».

- В 2012 году прошел курсы повышения квалификации в ФГБОУ ВПО «Сыктывкарский государственный университет» по программе «Управление проектами регионального развития».
- В 2014 году прошел курсы повышения квалификации в ФГБУ «Институт профессионального администрирования и комплексной энергоэффективности Министерства образования и науки Российской Федерации по программе «Контрактная система в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Единоличный исполнительный орган Общества

Функции единоличного исполнительного органа общества осуществляет **генеральный директор Бочкарева Наталия Владимировна.**

- Дата рождения: 20.03.1957г.
- Место рождения: г. Сыктывкар
- Образование: высшее
- В 1979 году окончила Сыктывкарский государственный университет по специальности «Планирование промышленности».

Доли участия в уставном капитале общества не имеет, акциями общества не владеет.

С момента создания Акционерного общества «Коми ипотечная компания» и по 10.05.2016г. занимала должность генерального директора.

Создание коллегиального исполнительного органа в учредительных документах Акционерного общества «Коми ипотечная компания» не предусмотрено.

Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов

Критерии определения и размер вознаграждения работников Общества определяются исходя из результатов финансово-хозяйственной деятельности общества. Работникам выплачивается заработная плата в соответствии с заключенными трудовыми договорами. На всех работников Общества распространяются выплаты и компенсации, предусмотренные действующим законодательством.

Членам совета директоров общества в период исполнения ими своих обязанностей вознаграждения не выплачиваются, компенсация расходов, связанных с исполнением ими функций членов совета директоров, не производится. Члены Совета директоров Общества работниками Общества не являются.

Генеральный директор Общества осуществляет свою деятельность на основании заключенного с Обществом трудового договора, в соответствии с которым ему в течение года выплачивается заработная плата. На генерального директора распространяются все выплаты и компенсации, предусмотренные действующим законодательством.

Совершение Обществом сделок в 2015 году

В 2015 году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" **крупными сделками**, и иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, а также сделок, в совершении которых имеется **заинтересованность** и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона "Об акционерных обществах", АО "КОМИипотека" проведено не было.

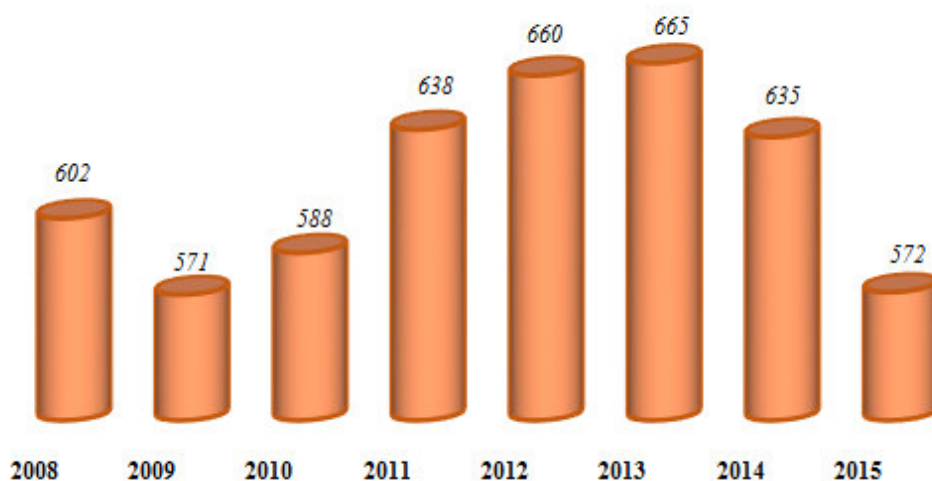
Характеристика рынка ипотечного кредитования в 2015 году

Общая экономическая нестабильность и резкое повышение ключевой ставки Центробанка РФ до 17% еще в конце 2014 года отразились на состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2015 году. 2015 год для рынка ипотечного кредитования был богатым на события – от сокращения количества кредитных организаций и доли ипотечных сделок до бурного роста выдачи ипотечных кредитов после запуска программ субсидирования.

Первое, на что стоит обратить внимание – это существенное сокращение кредитных организаций. Начавшаяся в 2012 году «чистка» банковского сектора, к 2015 году ускорилась. Количество отозванных лицензий составило в 2014 г. – 30 ед., в 2015 г. – 63 ед. Несомненно, данная мера существенно оздоровила банковский сектор и навела определенный порядок, но не стоит отрицать, что выбор у потенциальных заемщиков стал еще более ограничен - особенно в регионах, где количество кредитных организаций может составлять 1-5 банков на населенный пункт.

По сравнению с 2013 годом число кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, по данным Центрального Банка РФ сократилось на 14 % и составило 572 организаций.

Количество кредитных организаций, предоставляющие ипотечные жилищные кредиты в России в 2008- 2015 годах, шт

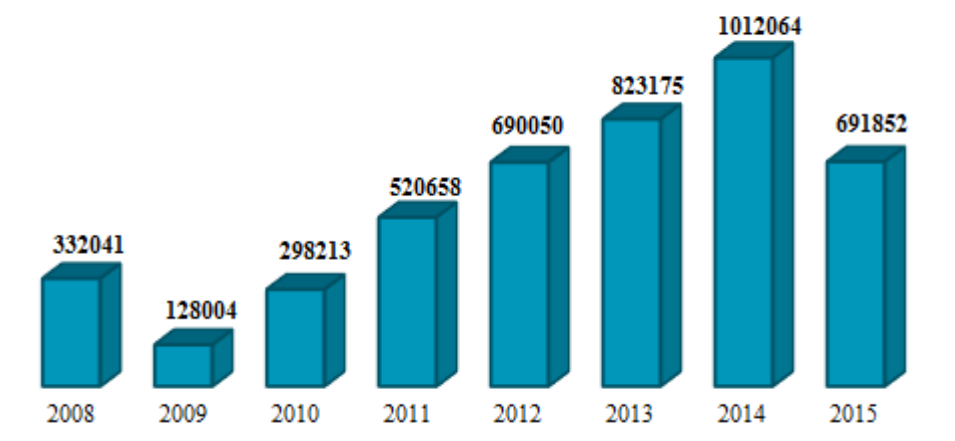


Примечание – Данные официальной статистики ЦБ РФ по развитию рынка ипотечного жилищного кредитования России за 2008-2015 года. Путь доступа: http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=3-1&pid=ipoteka&sid=ITM_8591

Тем самым с ипотечного рынка уходят непрофессиональные игроки (небольшие банки и ипотечные компании), а остаются крупнейшие, имеющие большой запас ликвидности, собственные источники фондирования, накопившие опыт и собравшие высококвалифицированных специалистов. Между участниками усиливается конкуренция в борьбе за клиента, в том числе и за счет качества оказываемых услуг. На сегодняшний день, можно сказать, что свыше 85% выданных ипотечных кредитов приходится на 5 крупнейших банков – ПАО «Сбербанк России», ПАО «ВТБ24», АО «Газпромбанк», АО «Россельхозбанк» и АО «КБ ДельтаКредит».

По данным Росреестра, количество зарегистрированных в 2015 году прав физических лиц на жилье на основании договоров купли-продажи, мены и участия в долевом строительстве составило 3,9 млн (-14,3% к уровню 2014 года). При этом на четверть снизилось количество зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве помещений в многоквартирных домах (-557,1 тыс.). Основной причиной сокращения количества сделок с жильем стало снижение спроса со стороны населения, в том числе на ипотечные жилищные кредиты. По официальным данным Центрального Банка России, в Российской Федерации в 2015 году, было выдано 692 тысячи ипотечных кредита, что практически на 31,64% ниже показателя предыдущего года. Максимальное снижение интереса населения к заемным средствам наблюдалось в первые три месяца 2015 года: после стремительной девальвации рубля осенью-зимой 2014 года, потребители столкнулись с падением реальных доходов.

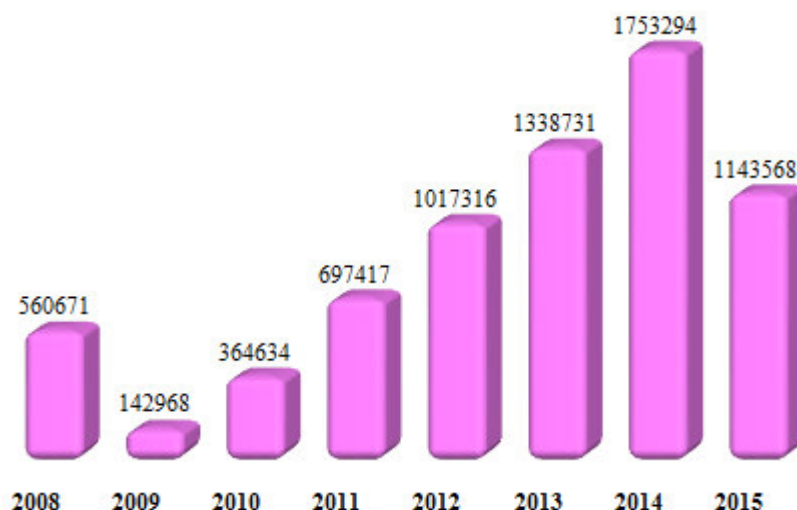
**Количество выданных ипотечных жилищных кредитов
в Российской Федерации в период в 2008-2015 гг, шт.**



Примечание – Данные официальной статистики развития рынка ипотечного жилищного кредитования России ЦБ РФ за 2008-2015 года. Путь доступа: http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-3&pid=ipoteka&sid=ITM_17631

Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации за 2015 год, так же как и количество выданных кредитов, заметно снизился. В 2015 году он составил порядка 1,1 трлн.руб, что ниже показателя 2014 года на 34,78%.

Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации в 2008 – 2015 годах, млн.руб.



Примечание – Данные официальной статистики развития рынка ипотечного жилищного кредитования России ЦБ РФ за 2008-2015 года. Путь доступа: http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-3&pid=ipoteka&sid=ITM_17631

Значимую поддержку рынку ипотечного кредитования с начала 2015 года сыграла запущенная программа субсидирования ставок на покупку квартир на первичном рынке, утвержденная **Постановлением Правительства РФ от 13 марта 2015 г. N 220 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и АО «АИЖК» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)"**. Программа была разработана с целью поддержки строительного сектора и предотвращения резкого роста ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках после роста ключевой ставки до 17% годовых и ставок по ипотечным кредитам до 15-18% годовых.

Программа действует с 1 марта 2015, и распространяется на ипотеку, оформленную в этот период. Субсидии начисляются исключительно тем банкам, которые выполняют условия, предусмотренные программой, а именно, тем, кто предоставляет ипотечные займы на территории Российской Федерации, в виде средств на возмещение недополученной прибыли до уровня ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, увеличенной на 3,5 процентного пункта, вследствие предоставления ими скидок при выдаче физическим лицам (приобретении) кредитов (займов) по ставке 12 процентов годовых. В случае снижения ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации до уровня 8,5 процента и ниже предоставление субсидии прекращается и может возобновиться на основании решения Правительства Российской Федерации.

Субсидии предоставляются при соответствии договоров о предоставлении кредитов (займов) следующим условиям:

а) кредитный договор (договор займа) заключен в рублях не ранее 1 марта 2015 г. включительно;

б) размер кредита (займа) составляет: до 3 млн. рублей (включительно) на территориях субъектов РФ, за исключением г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области; до 8 млн. рублей (включительно) на территориях г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области;

в) заемщик должен оплатить за счет собственных средств не менее 20 процентов стоимости приобретаемого жилого помещения;

г) ставка кредитования, предусмотренная кредитным договором (договором займа), не может превышать 12 процентов годовых;

д) срок действия кредитного договора (договора займа) составляет до 362 месяцев включительно;

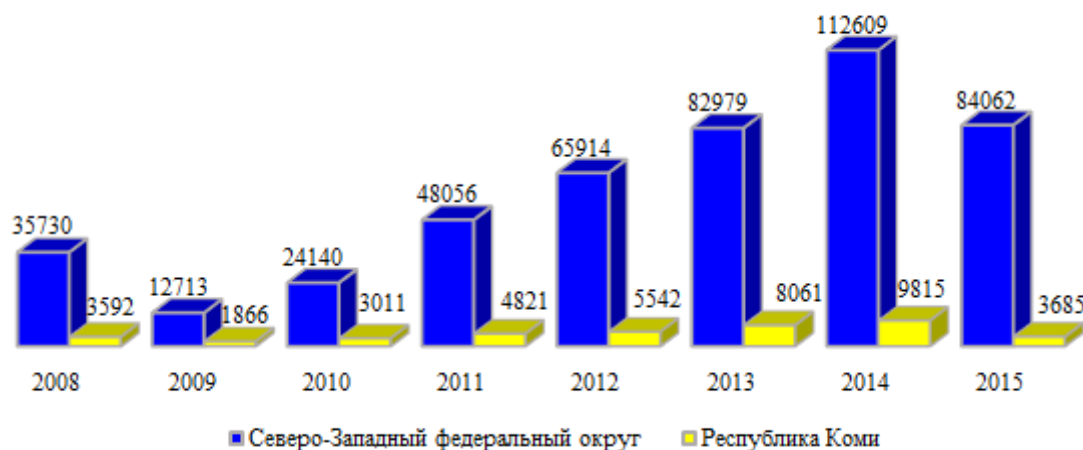
е) погашение кредита (займа) производится равными ежемесячными (аннуитетными) платежами в течение всего срока действия кредита (займа) (за исключением первого и последнего месяцев) без возможности увеличения остатка ссудной задолженности.

Таким образом, можно сказать, что ипотека из обычного банковского продукта превратилась в социально-экономический проект, поддерживаемый государством. Впервые государство непосредственно вмешалось в рыночные механизмы напрямую, ранее Правительство лишь формировало правовое поле, в котором существуют банки, контролировало исполнение законов и давало рекомендации. В 2015 году произошло непосредственное вмешательство путем выделения бюджетных денег на субсидирование ставки по ипотеке с целью поддержать как банковскую, так и строительную отрасль, а также все смежные рынки, связанные с недвижимостью.

Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в различных регионах России неодинаково и зависит от конкретных социально-экономических факторов: темп роста экономики региона, уровень жизни и доходов населения, обеспеченность жилищными условиями и др.

В 2015 году, по данным Центрального банка РФ и Минэкономразвития Республики Коми, населению республики было выдано 3685 ипотечных кредитов на сумму 5,4 млрд. рублей. По сравнению с соответствующим периодом 2014 года количество выданных ипотечных жилищных кредитов сократилось на 62,46%, объёмы кредитования за тот же период сократились на 68,73%.

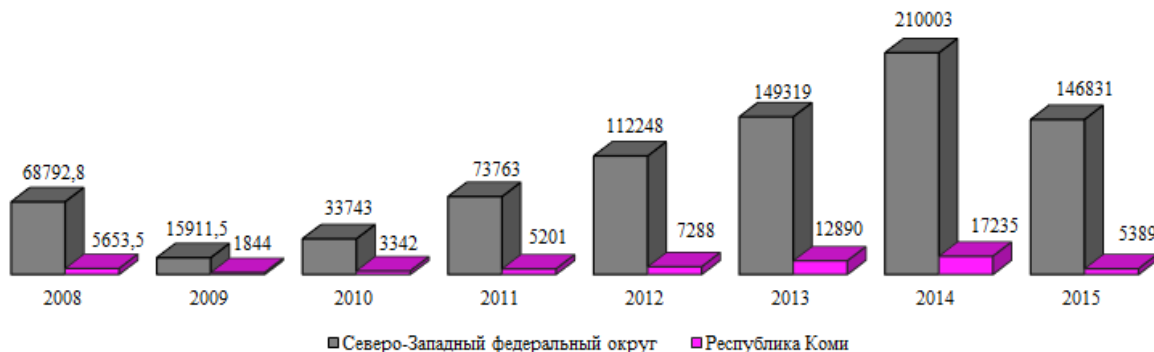
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов в Северо-Западном федеральном округе и в Республике Коми в 2008-2015 годах, шт



Примечание – Данные официальной статистики развития рынка ипотечного жилищного кредитования России за 2008-2015 года. Путь доступа: <http://cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=01&Year=2015&TblID=4-6>

Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов в Северо-Западном федеральном округе и в Республике Коми в 2008 – 2015 годах, млн.руб.

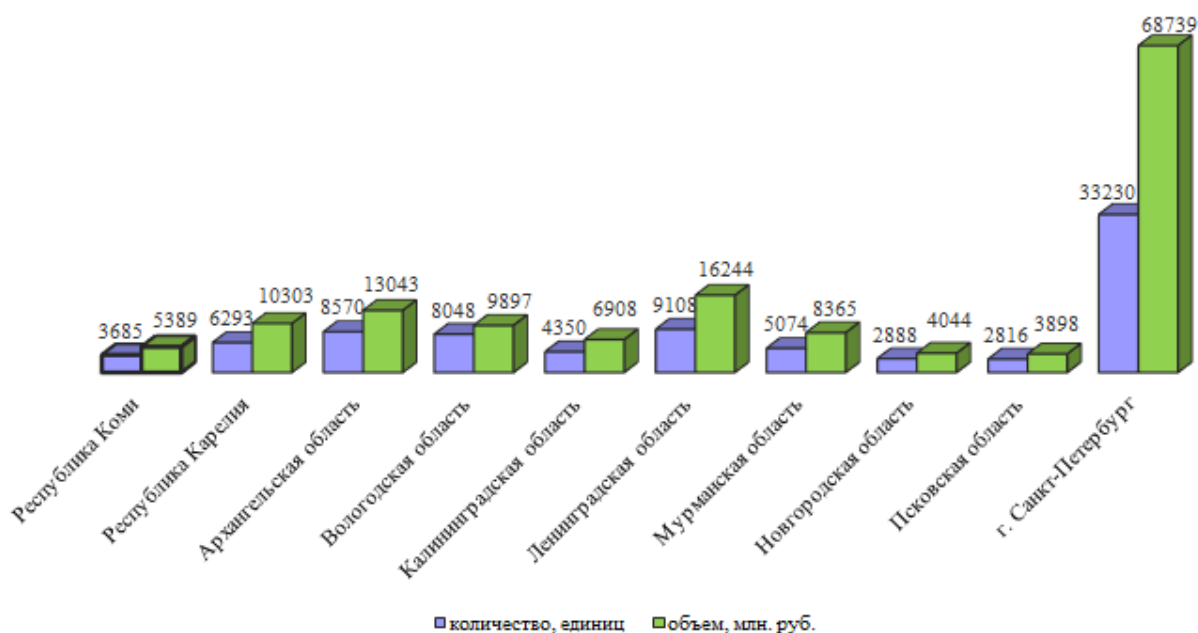
Примечание – Данные официальной статистики развития рынка ипотечного кредитования России за



2008-2015 года. Путь доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=01&Year=2015&TblID=4-6>

По данным Центрального банка Российской Федерации в 2015 году по количеству выданных кредитов Республика Коми среди регионов Северо-Западного федерального округа занимает пятое место (после г. Санкт-Петербурга, Ленинградской, Архангельской и Вологодской областей), по объему выданных населению жилищных и ипотечных кредитов Республика Коми занимает четвертое место (после г. Санкт-Петербурга, Ленинградской и Архангельской областей).

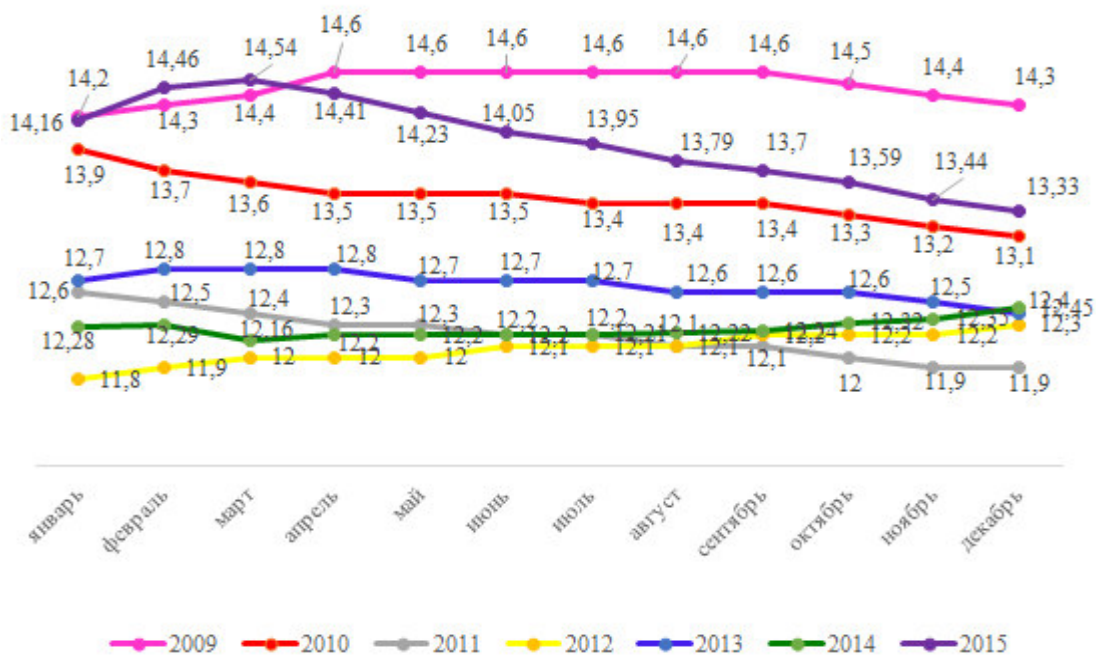
Количество и объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов в Северо-Западном федеральном округе в 2015 году



Примечание – Данные официальной статистики развития рынка ипотечного кредитования России в 2015 году. Путь доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=01&Year=2015&TbIID=4-6>

В течение всего 2015 года на рынке существовала тенденция снижения процентных ставок по ипотечным программам, что во многом связано со снижением ключевой ставки Центрального Банка РФ. Ключевая ставка Центробанка РФ с начала 2015 года постепенно снижалась: с 02 февраля 2015 года Банк России снизил размер ключевой ставки до 15% год, с 16 марта 2015 года - до 14% год., с 30 апреля 2015 года - до 12,5% год., с 16 июня 2015 – до 11,5% год., с 3 августа 2015 года - до 11%. Участники рынка ипотечного кредитования, включая лидеров таких как ПАО «Сбербанк России», ПАО «Газпромбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «Россельхозбанк», вслед за снижением ключевой ставки снижали ставки по своим ипотечным программам. Всего с начала 2015 года отмечено снижение ставок по программам ипотечного кредитования 52 участников рынка. В результате всех этих событий средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам по итогам 2015 года по данным Центробанка РФ составила 13,33%, что выше на 0,88% аналогичного показателя прошлого года. При этом средний срок ипотечного кредитования в 2015 году составил 14,7 лет.

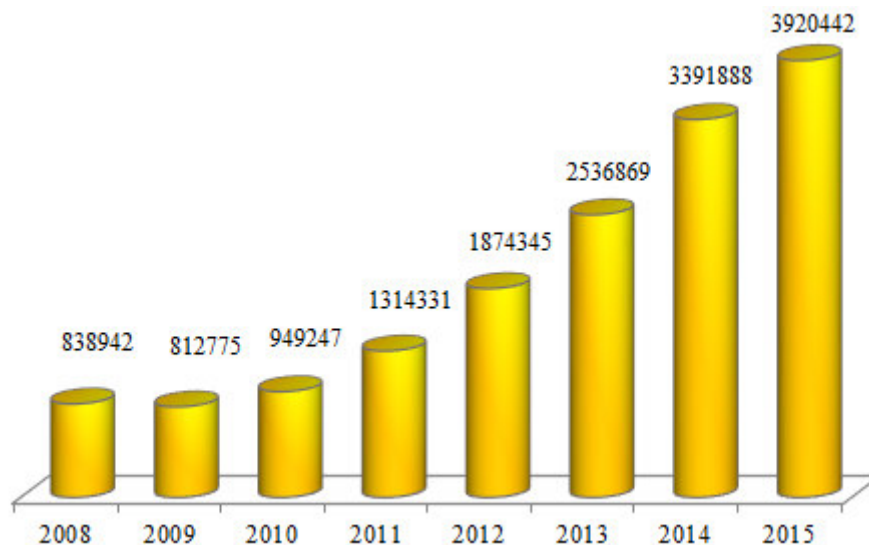
Показатели процентных ставок по ипотечным кредитам в Российской Федерации за период 2009 – 2015 года.



Примечание – Данные официальной статистики развития рынка ипотечного жилищного кредитования России ЦБ РФ за 2009-2015 года. Путь доступа: http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-3&pid=ipoteka&sid=ITM_17631

На фоне снижения объема выдачи банки не спешили раздавать кредиты всем желающим, одобрение получала лишь каждая десятая заявка. Жесткий отбор позволил предотвратить резкий рост просроченной задолженности по ипотеке. Однако даже такой подход не мог гарантировать сохранения качества портфеля. По данным Центрального Банка России в 2015 году совокупная ипотечная задолженность на балансах банков превысила 3,92 трлн рублей, что выше показателя 2014 года на 15,58%.

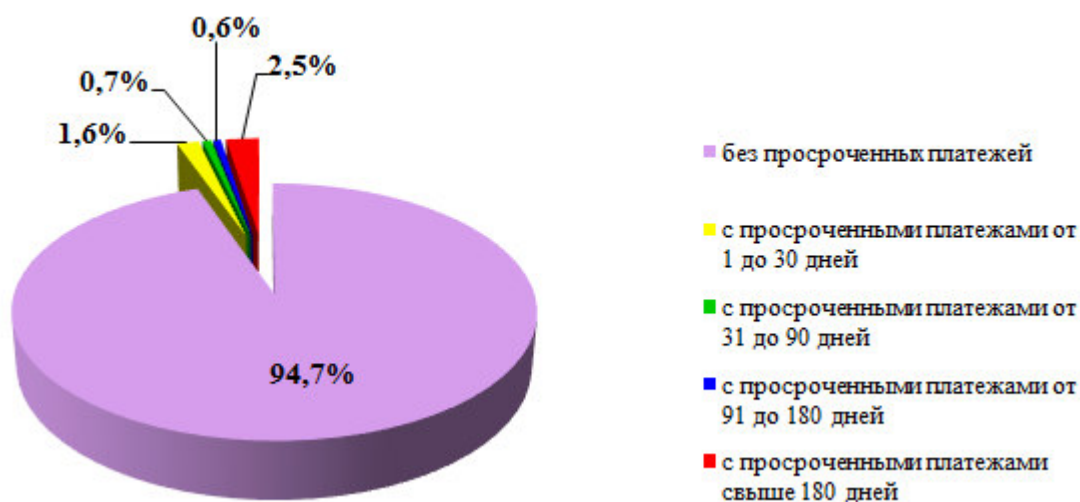
Динамика роста задолженности по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, в 2008-2015 годах, млн.руб.



Примечание – Данные официальной статистики развития рынка ипотечного жилищного кредитования России ЦБ РФ за 2008-2015 года. Путь доступа: http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-11&pid=ipoteka&sid=ITM_7742

В 2015 году отмечалось увеличение доли просроченной задолженности по ипотечным кредитам в общей сумме задолженности. Доля ссуд без просроченных платежей в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам сократилась по сравнению с 2014 годом на 0,85% и составила 94,7%. Вместе с тем доля ссуд с просроченными платежами свыше 180 дней в общем объеме задолженности увеличилась на 0,71% до 2,5%. Несмотря на рост просроченных платежей по ипотечным кредитам, этот сегмент остается наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами.

Структура задолженности по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей в Российской Федерации в 2015 году, %



Примечание – Данные официальной статистики развития рынка ипотечного жилищного кредитования России ЦБ РФ за 2015 год. Путь доступа: http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-11&pid=ipoteka&sid=ITM_7742

Среди основных причин просрочки платежей по кредитам можно выделить:

- сокращение заработной платы заемщиков;
- ухудшение материального положения;
- потеря основной работы заемщика.

Добросовестные заемщики также не защищены от снижения своих доходов, которое происходит в период экономического кризиса в результате обесценивания рубля, и потому рост неплатежей по ипотечным кредитам, скорее всего, продолжится и в дальнейшем. Снижение реальных доходов населения в условиях высокой за кредитованности может привести к трудностям с обслуживанием кредитов и, как следствие, к росту вероятности дефолтов по кредитам. Кроме того, росту кредитных рисков способствует и сокращение возможностей заемщиков рефинансировать ранее взятые кредиты, поскольку многие кредитные организации попросту отказались от программ реструктуризации.

Проблема роста просроченных ипотечных кредитов не является острой для рынка в целом. Тем не менее, с целью минимизации возможных негативных социальных

последствий для наиболее уязвимых заемщиков Правительством РФ при активном участии АО «АИЖК» разработана программа помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. Программа помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации утверждена **Постановлением Правительства РФ № 373 от 20 апреля 2015 года**. В начале декабря с целью повышения ее доступности для заемщиков, повышения технологичности механизмов и снижения убыточности для кредиторов в программу были внесены изменения.

В рамках программы реструктуризации оказывается поддержка заемщикам из числа социально приоритетных категорий граждан, оказавшихся в сложной жизненной ситуации. Получить помощь по программе могут граждане установленных категорий, например, имеющие двух и более несовершеннолетних детей, сотрудники градообразующих, научных организаций, сотрудники бюджетной сферы и другие, либо испытывающие существенное снижение доходов (более чем на 30%), либо имеющие ипотечный кредит в иностранной валюте, платежи по которому выросли более чем на 30% вследствие снижения курса рубля. Программой также установлены требования к жилому помещению и кредиту. Кредитный договор по состоянию на дату подачи заявления о реструктуризации должен действовать не менее 12 месяцев. Ограничений по наличию просроченной задолженности, а также ранее проведенных реструктуризаций программой не установлено.

Для решения вопроса о возможности предоставления реструктуризации заемщику необходимо обращаться к своему кредитору – участнику программы с письменным заявлением и необходимым комплектом документов. АО «АИЖК», выступая в роли оператора программы помощи, не вправе принимать решения о проведении реструктуризации ипотечных кредитов (займов), принадлежащих сторонним банкам-кредитором. В случае, если по решению банка-кредитора проводится реструктуризация ипотечного жилищного кредита на условиях программы помощи, АО «АИЖК» по заявлению банка-кредитора производит выплату банку-кредитору возмещения недополученного дохода или убытка, возникших в связи с проведением реструктуризации.

Объем средств, выделяемых Правительством РФ на оказание помощи заемщику, не зависит от валюты кредита и составляет до 200 тыс. рублей в расчете на один кредит. Для реализации программы в уставный капитал АО «АИЖК» за счет перераспределения средств в рамках ФЦП «Жилище» на 2015-2020 гг. выделили порядка 4,5 млрд. рублей, что позволит оказать поддержку не менее чем 22,5 тыс. заемщиков.

В Российской Федерации с 1 октября 2015 года введена процедура, которая называется банкротство гражданина или банкротство физических лиц. В действительности же, закон о банкротстве физических лиц – это глава X в уже действующем **Федеральном законе «О несостоятельности (банкротстве)» N 127-ФЗ от 26.10.2002 г.** (с изменениями от 29.12.2015г.), определяющая: особенности банкротства

гражданина, условия банкротства физических лиц, процедура и порядок банкротства, последствия банкротства физического лица. Отсюда следует, что закон о банкротстве физических лиц распространяет свое действие только на лиц, имеющих гражданство Российской Федерации.

Закон о банкротстве физических лиц призван в большей степени урегулировать отношения между гражданами и кредитными учреждениями. Очень важным моментом является тот факт, что объявить себя банкротом гражданину будет не так просто. Чтобы арбитражным судом гражданин был объявлен банкротом, его задолженность должна быть не менее пятисот тысяч рублей, а сроки неуплаты долга превысили три месяца. Более того, в арбитражный суд надо представить документы об отсутствии источников дохода и документы, подтверждающие наличие или отсутствие движимого или недвижимого имущества.

Ставшее возможным банкротство физических лиц, безусловно, процесс непростой и требует максимального контроля как со стороны кредиторов, так и со стороны должника. Заявление о банкротстве физического лица может подать сам должник, кредитор или уполномоченный государственный орган. Известно, что воспользоваться этой процедурой поспешили не сами заемщики, а их кредиторы, которые подали иски о признании банкротами безнадёжных неплательщиков.

Закон постоянно дорабатывается, и возможно, в ближайшем будущем, с учетом практических моментов, появятся новые дополнения к нему. Именно поэтому судебная практика не очень богата. Но так как действие закона еще не до конца наложено, то о воздействии банкротств физических лиц на ипотечный рынок говорить пока рано.

Следует отметить, что деятельность АО «АИЖК» в 2015 году претерпела ряд изменений в связи с утверждением новой стратегии развития общества. Если на этапе становления агентства основной целью было развитие первичного рынка ипотеки, то теперь рынок создан, практически во всех населенных пунктах есть несколько кредитных организаций, конкурирующих друг с другом на рынке ипотеки. Теперь АО «АИЖК» будет постепенно уходить от рефинансирования стандартных ипотечных кредитов. У агентства четыре новых приоритетных направления деятельности:

- 1) содействие в реализации программы «Жилье для российской семьи»,
- 2) развитие ипотеки для отдельных социально значимых категорий населения,
- 3) строительство арендного жилья,
- 4) развитие рынка ипотечных облигаций.

Программа «Жилье для российской семьи»

Основные условия программы «Жилье для российской семьи», реализуемой в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», были утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 №404. В соответствии с программой, до 01.01.2018 предполагается построить 25 млн кв.

метров жилья экономического класса дополнительно к ранее запланированным объемам ввода жилой недвижимости. Квадратный метр такого жилья продается по цене ниже рыночной на 20% и не дороже 35 тыс. рублей. В середине декабря 2015 г. в программу были внесены изменения, которые предоставили возможность приобретения жилья на этапе долевого строительства. Кроме того, был снижен критерий объема ввода жилья в рамках одного проекта комплексной застройки для регионов Дальневосточного федерального округа до 5 тыс. кв. м.

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 01.12.2015 года 69 субъектов заключили трехсторонние соглашения с Минстроем России и АО «АИЖК». Общий объем планируемого ввода жилья в рамках заключенных соглашений составляет около 19,5 млн кв. метров, из которых по более чем 14,3 млн кв. метров регионами уже проведены все необходимые процедуры отбора проектов (60 субъектов). Кроме того, в сводный реестр граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, в 53 субъекте включено около 34,5 тыс. семей.

18.11.2015г. подписано соглашение по реализации программы «Жилье для российской семьи» и в Республике Коми.

Программа стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»).

В рамках программы «Стимул» в 2015 году АО «АИЖК» приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 34,3 млрд рублей. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 119,5 млрд рублей, по которым предусматривается строительство 6,84 млн кв. метров жилых помещений (общий объем зданий - 10,0 млн кв. метров). Доля финансирования, предоставленного Агентством составила 56% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (72,5 млрд рублей из 129,6 млрд рублей). В рамках повышения эффективности реализации программы «Стимул» АО «АИЖК» будет предоставлять фондирование только самым надежным банкам, благодаря чему застройщики смогут получать эти средства дешевле, чем это было раньше. В первую очередь, займы будут предоставляться по проектам программы «Жилье для российской семьи». ПАО «Сбербанк России» уже заключил соглашения о финансировании первых проектов в Мордовии и Томской области на общую сумму 470 млн рублей по ставке 11,02%. Также АО «АИЖК» подписало соглашение о финансировании строительства жилья эконом- класса с Группой ВТБ. АО «АИЖК» предоставило банкам Группы ВТБ 5 млрд рублей на кредитование застройщиков в рамках программы «Жилье для российской семьи». Это первый этап сотрудничества АО «АИЖК» и Группы ВТБ по повышению доступности жилья для граждан. В дальнейшем компании планируют продолжить взаимодействие в рамках льготного кредитования застройщиков и создания условий для увеличения объемов строительства жилья экономического класса.

Программа «Арендное жилье»

В 2015 году АО «АИЖК» продолжает реализацию программы «Арендное жилье», предусматривающей кредитование юридических лиц с целью приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 01.12.2015 АО «АИЖК» приняты обязательства на общую сумму 2,1 млрд рублей (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 68,4 тыс. кв. метров, из которых уже построено 49,9 тыс. кв. метров). По продукту «Арендное жилье» выкуплено закладных на общую сумму 993 млн рублей. При этом общая сумма кредитования банками приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта – 989 млн рублей.

Программа реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации.

Также, не без содействия и определенного давления государства, АО «АИЖК» была запущена программа помощи ипотечным заемщикам (как валютным, так и рублевым), попавшим в трудную финансовую ситуацию, однако, существенных результатов она пока не принесла. АО «АИЖК» утвердило все необходимые для реализации программы документы. В программе уже принимают участие 59 организаций, список которых можно посмотреть на сайте АО «АИЖК» <http://www.ahml.ru>.

Таким образом, можно сказать, что результаты развития ипотечного жилищного кредитования в 2015 году не оправдали худшие прогнозы падения рынка в сравнении с 2009 годом (в 2009 году рынок ипотеки сократился почти в 3,5 раза). По мере снижения ключевой ставки Центрального банка РФ и запуска в марте-апреле 2015 года государственной программы субсидирования ипотечных кредитов на новостройки темпы снижения рынка ипотечного жилищного кредитования стали замедляться. Государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках оказала существенную поддержку рынку ипотеки и способствовала снижению средневзвешенных ставок выдачи ипотечных кредитов. При этом в господдержке нуждается не только первичный, но и вторичный рынок жилья. А здесь ситуация близка к катастрофической: количество сделок в этом сегменте сократилось в три раза. Если отсутствует возможность заложить или продать уже имеющуюся квартиру, то шанс на приобретение новой у многих равен нулю.

В условиях падения реальных доходов населения и наблюдаемого роста безработицы важным вопросом становится качество кредитного портфеля. Тем не менее, несмотря на некоторый рост просроченной задолженности, ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом потребительского кредитования. Пожалуй, одна из главных причин уменьшения выдачи новых кредитов, а также роста просрочки по уже выданным – это в целом нестабильность экономики, снижение покупательной способности населения, сокращения и увольнения сотрудников в различных отраслях.

Приоритетные направления деятельности Общества в 2015 году. Положение Общества в отрасли

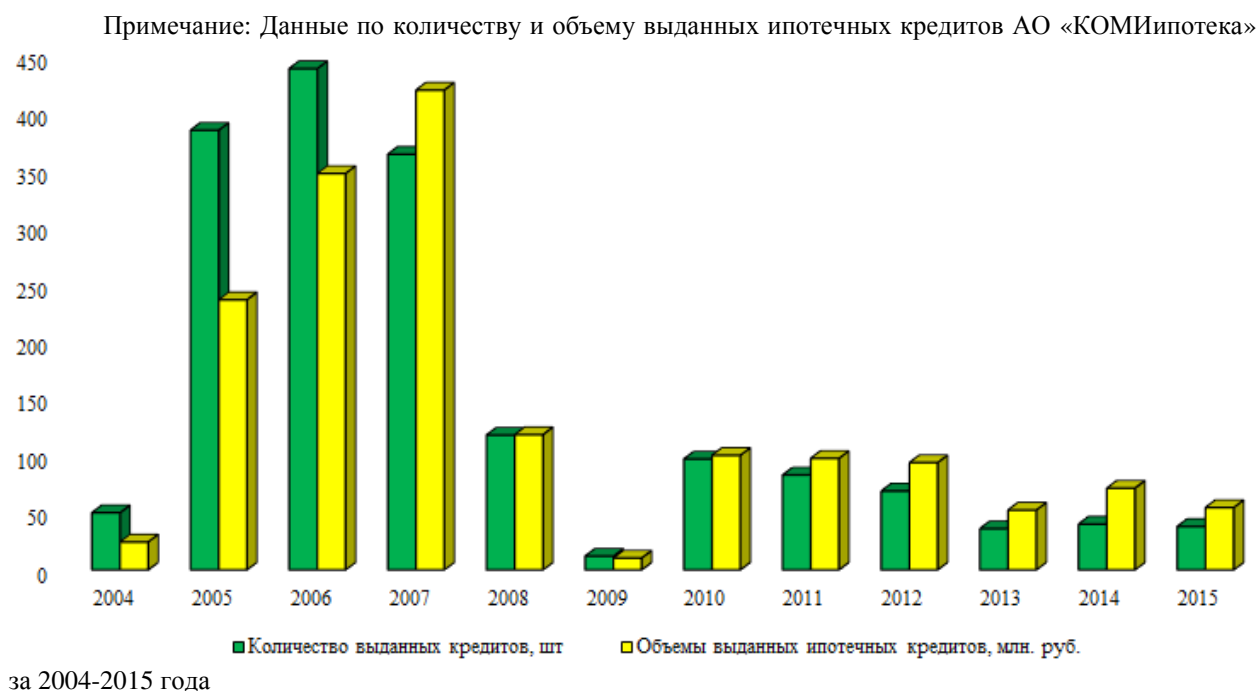
В деятельности Компании можно выделить основных два направления - первое направление напрямую связано с деятельностью АО «АИЖК», второе направление деятельности связано с реализацией республиканских программ (подпрограмм), направленных на обеспечение жильем определенных категорий населения Республики Коми. Поэтому результаты деятельности компании за 2015 год будут рассмотрены в разрезе этих двух направлений.

1. Направление по линии работы с АО «АИЖК».

Общие тенденции развития рынка ипотечного кредитования, наблюдавшиеся по России в целом в I полугодии 2015 года, были характерны и для большинства региональных ипотечных рынков. В связи с этим, деятельность АО «КОМИипотека» по выдачи ипотечных кредитов возобновилась только во II квартале 2015 года. Посредством Общества за 2015 год было выдано 38 ипотечных кредита на сумму 54,5 млн.руб. По общим объемам выдачи ипотечных кредитов по стандартам АО «АИЖК» показатели Общества в 2015 году сократились на 23,8%. Так, в 2013г. объем выдачи ипотечных кредитов составил 52,34 млн. рублей, в 2014г. – 71,5 млн. руб. Причины столь незначительных объемов выдачи ипотечных кредитов посредством Компании в 2015 году обусловлены в первую очередь нестабильностью экономической ситуации в целом в России, это в свою очередь, отражается на сокращении покупательской способности, а также сокращении/увольнении сотрудников в различных отраслях. Одним из приоритетов компании стало не количество, а качество выдаваемых ипотечных жилищных кредитов (займов), Обществом были введены дополнительные критерии контроля документов при проведении андеррайтинга заемщиков.

Объем выданных посредством Компании в 2015г. ипотечных кредитов (займов) относительно общего объема выданных в Республике ипотечных кредитов небольшой (1,03%).

**Динамика количества и объемов ипотечных кредитов (займов), выданных АО
«КОМИипотека» за 2004- 2015 гг.**

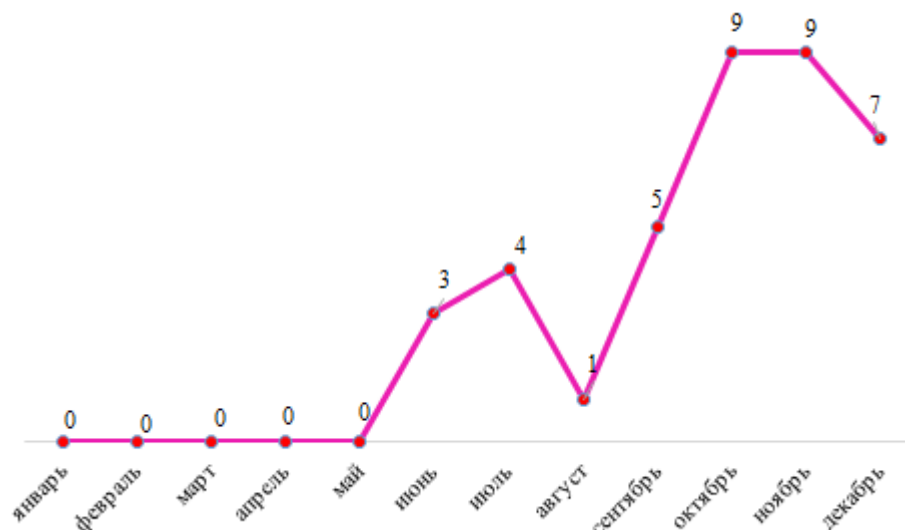


В регионе имеются серьезные конкуренты АО «АИЖК», занявшие лидирующие позиции в ипотечном кредитовании, - ПАО «Сбербанк России» и ПАО «ВТБ24». В то время как ПАО «Сбербанк России» является постоянным лидером в абсолютно всех рейтингах, ПАО «ВТБ24» получил звание постоянного серебряного призера, прочно занимая второе место по объемам выданных ипотечных кредитов в 2015 году.

В 2015 году АО «АИЖК» была введена новая опция **«Ипотека с государственной поддержкой»**. Ставка на приобретение квартиры на первичном рынке по госпрограмме в рамках стандартов АО «АИЖК» составляла 11,4% годовых, на приобретение квартиры на вторичном рынке варьировалась в зависимости от размера первоначального вноса – от 13,9- 14,9% годовых. Такие ставки, предлагаемые АО «АИЖК», являются более конкурентными по сравнению с остальными участниками рынка ипотечного кредитования.

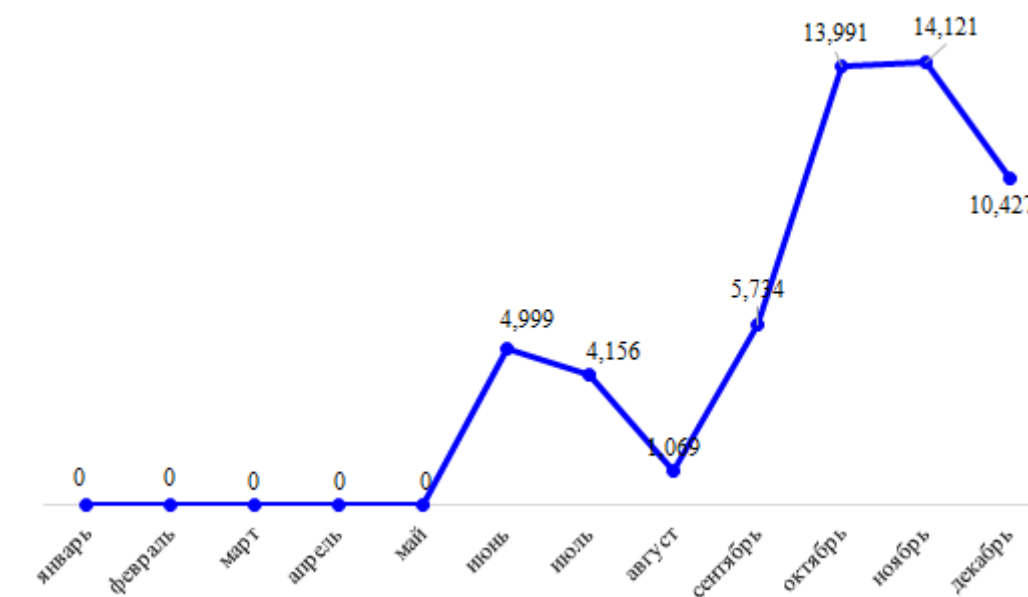
Таким образом, на текущий момент граждане республики имеют возможность широкого выбора предлагаемых кредитными организациями ипотечных программ с учетом их платежеспособности и предлагаемых Кредиторами условий. Поэтому основная задача Общества в 2015 году была обеспечить доступность для жителей Республики линейки ипотечных продуктов, предлагаемых АО «АИЖК».

**Динамика количества выданных ипотечных кредитов АО «КОМИпотека»
по месяцам январь - декабрь 2015 года**



Примечание: Данные по количеству выданных ипотечных кредитов АО «КОМИпотека» с помесечной разбивкой за 2015 год.

**Динамика объема выданных ипотечных кредитов АО «КОМИпотека» по
месяцам январь- декабрь 2015 года**



Примечание: Данные по объему выданных ипотечных кредитов АО «КОМИпотека» с помесечной разбивкой за 2015 год.

Анализ динамики выдачи ипотечных кредитов по отдельным месяцам 2015 года, свидетельствует о наличии зависимости в объемах выдачи кредитов от экономической ситуации в стране и от деятельности АО «АИЖК». С начала 2015 года ситуация по продуктам, которые могли быть рефинансированы в АО АИЖК», была неопределенной, поэтому объем выдачи кредитов посредством Общества начинается лишь с июня 2016г. и постепенно увеличивается к концу года.

В 2015 году относительно показателей 2014 года Компанией было

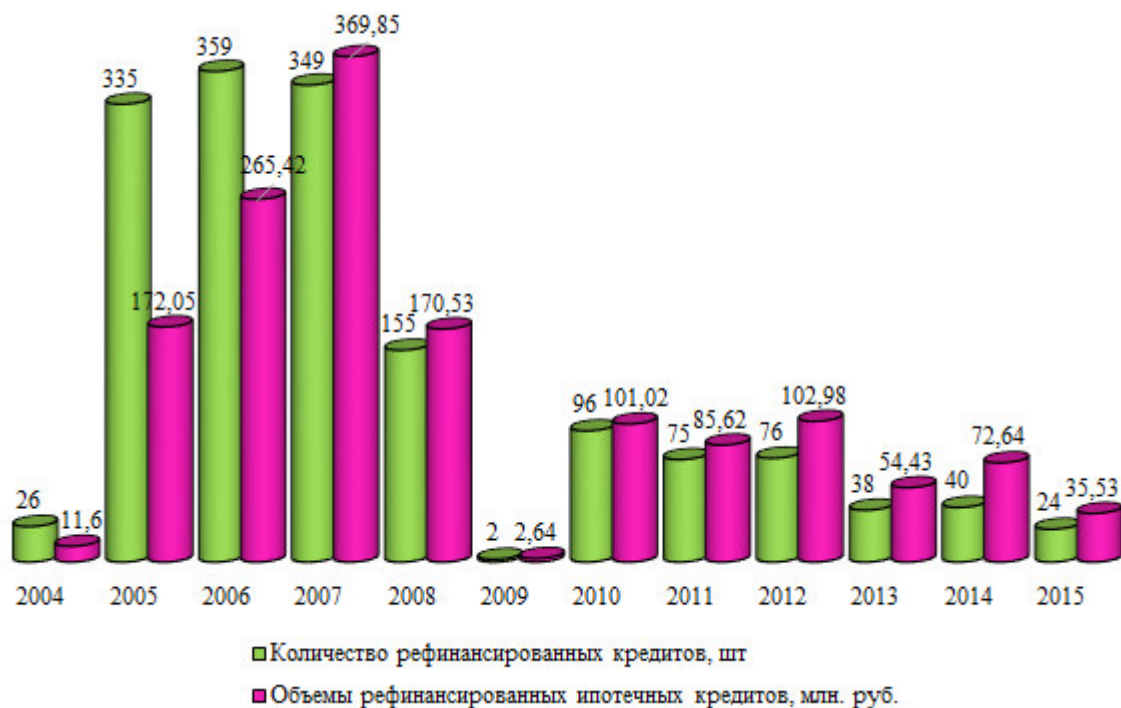
рефинансировано закладных в количестве 24 шт. на общую сумму 35,53 млн. руб., что меньше на 40% и на 51,1% соответственно показателей прошлого года (в 2014г. было рефинансировано 40 закладных на общую сумму 72,64 млн. руб.). Основным участником рефинансирования – покупателем закладных – является АО «АИЖК». В рамках согласованных объемов поставки АО «АИЖК» выкупало закладные, оформленные по утвержденным им Стандартам. Снижение объемов поставки можно объяснить:

- во - первых, тем, что под конец 2015 года количество выданных ипотечных кредитов увеличилось и необходимо достаточно времени, чтобы качественно подготовить сделку купли-продажи в Агентство,

- во-вторых, АО «АИЖК» в рамках заключенных договоров отклоняло текущие графики поставки закладных. В обоснование своего отказа Агентство выставило условие по взаимодействию с региональными операторами в работе с объектами недвижимости, поступившими на баланс Группы компаний АО «АИЖК» в результате процедур обращения взыскания, тем самым, фактически обязало своих партнеров выкупать находящиеся на балансе Агентства объекты недвижимости в регионе нахождения партнера.

Динамику количества и объемов рефинансирования ипотечных кредитов АО «КОМИипотека» с 2004 года можно посмотреть на графике ниже.

Динамика количества и объемов рефинансирования ипотечных кредитов АО «КОМИипотека» 2004-2015гг.



Примечание: Данные по количеству и объему рефинансированных ипотечных кредитов АО «КОМИипотека» за 2004 - 2015 год.

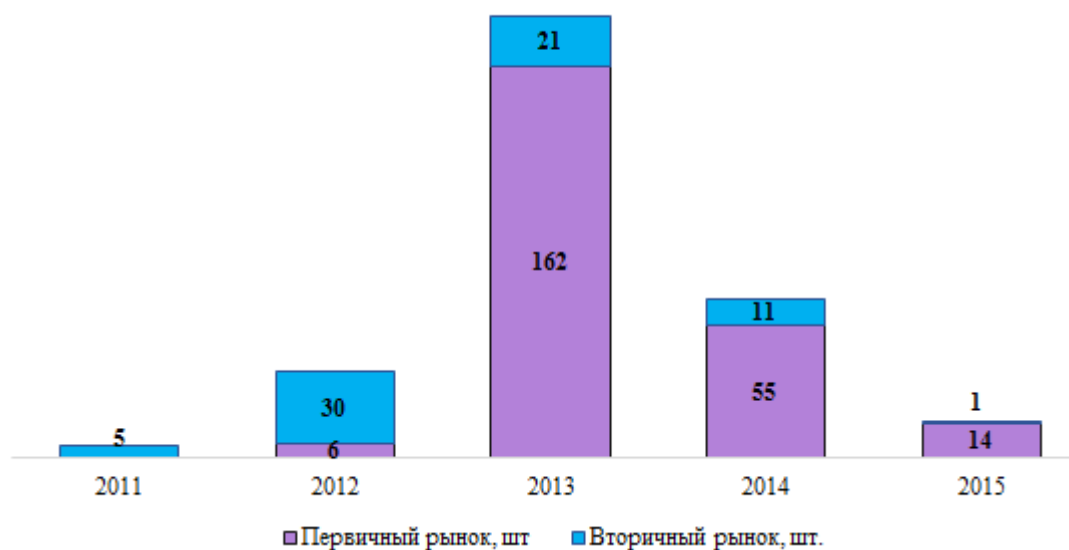
С 21 ноября 2011 года Общество является оператором подпрограммы «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Республики Коми» Государственной программы Республики Коми «Строительство, обеспечение качественным, доступным жильем и услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Республики Коми», утвержденной постановлением Правительства Республики Коми от 19.10.2011г. N 469 (далее по тексту – Подпрограмма).

В рамках данной подпрограммы Общество осуществляет поиск, приобретение жилых помещений и передает их гражданам – участникам подпрограммы (работникам бюджетной сферы) по договорам купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа (договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве) на срок до 20 лет с платой за пользование рассрочки платежа в размере 1,5% от стоимости жилого помещения в год.

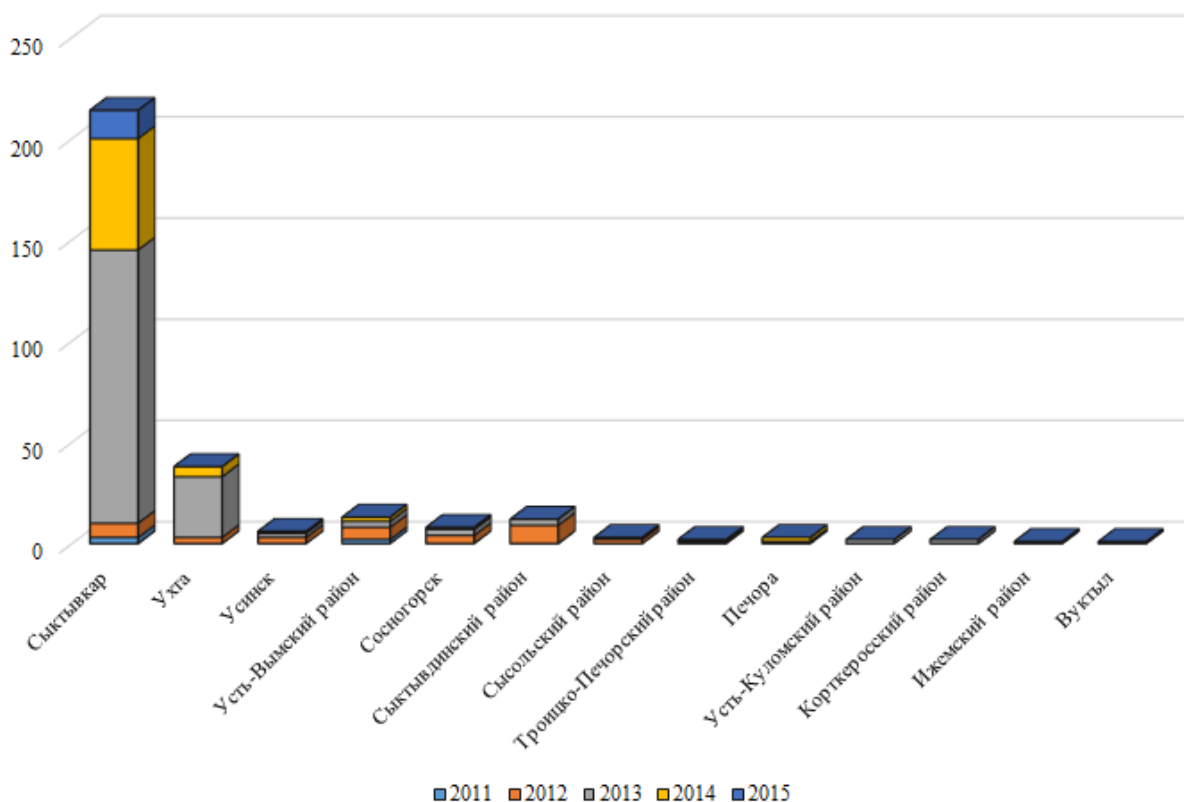
За 2015 год Обществом в соответствии с подпрограммой приобретено **на вторичном рынке** Республике Коми **1 квартира** на общую стоимость **0,795 млн. рублей** в г. Вуктыл. Также АО «КОМИипотека» были приобретены права требования по договорам долевого участия на стадии **строительства на первичном рынке** на **14 строящихся квартир** на общую стоимость **39,486 млн. рублей**, все объекты строительства на первичном рынке находятся на территории г. Сыктывкара. Все квартиры были переданы участникам подпрограммы по договору купли-продажи с рассрочкой платежа на вторичном рынке и договорам уступки права требования к договорам участия в долевом строительстве на первичном рынке.

В целом за период реализации подпрограммы (2011 – 2015 гг.) Обществом на вторичном рынке Республики Коми было приобретено 68 квартир на общую стоимость 141,69 млн. рублей, из которых 14 ед. расположены в г. Сыктывкаре, 13 ед. - в Усть-Вымском районе, 8 ед. – в г.Сосногорске, 6 ед.– в Сыктывдинском районе, 3 ед.– в Сысольском районе, 6 ед. - в г. Усинске, 7 ед. - в г. Ухте, 2 ед. - в Троицко-Печорском районе, 3 ед. - в г. Печора, 2 ед. - в Усть-Куломском районе, 2 ед. - в Корткеросском районе, 1 ед. – в Ижемском районе, 1 ед. – в г. Вуктыл. На первичном рынке Республики Коми всего было куплено 237 квартиры, на общую стоимость 591,57 млн. рублей. (в г. Сыктывкаре – 200 ед., в г. Ухте – 31 ед., в Сыктывдинском районе – 6 ед.)

**Структура приобретения жилых помещений АО «КОМИипотека» в
Республике Коми с целью реализации Программы за 2011-2015 года**



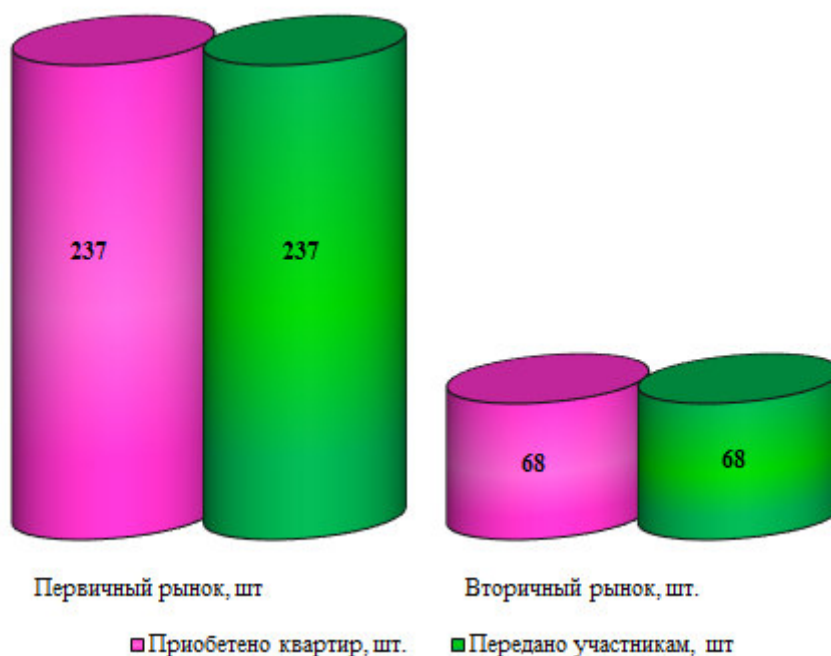
**Структура приобретения АО «КОМИипотека» жилых помещений с целью
реализации Программы в разрезе городских и муниципальных округов Республики
Коми за 2011-2015 года**



Структура приобретения квартир Компанией сообразно диаграмме объясняется тем, что большая часть платежеспособных участников подпрограммы нуждалась в приобретении жилья именно в г. Сыктывкар, г. Ухта, Усть-Вымском и Сыктывдинском районах, г. Сосногорске.

За время реализации программы Обществом были заключены договоры купли-продажи с рассрочкой платежа (уступки права требования по договорам долевого участия в строительстве) с участниками подпрограммы на 305 жилых помещения (стоимостью 733,26 млн. рублей), из которых 214 ед. - в Сыктывкаре, 13 ед.- в Усть-Вымском районе, 8 ед. – в г.Сосногорске, 12 ед. – в Сыктывдинском районе, 3 ед.– в Сысольском районе, 6 ед. - в г. Усинске, 38 ед. - в г. Ухте, 2 ед. - в Троицко-Печорском районе, 3 ед. - в г. Печора, 2 ед. - в Усть-Куломском районе, 2 ед. - в Корткеросском районе, 1 ед.– в Ижемском районе, 1 ед. – в г. Вуктыл.

Количество жилых помещений, приобретенных АО «КОМИипотека» и переданных участникам, на первичном и вторичном рынках Республики Коми с целью реализации Программы за 2011-2015 года



Отметим, что запущенная в 2011 году программа реализуется достаточно медленными темпами, причиной тому стали низкая платежеспособность населения и высокая стоимость одного квадратного метра в крупных городах Республики Коми. В связи с низкой эффективностью программы «Евроипотека» компанией был поднят вопрос о возможности реализации нового проекта – новой республиканской программы, которая будет существовать одновременно с программой «Евроипотека», но будет для компании более эффективной. По факту утверждения нового проекта (новой программы) будут определены и пропорции расходования средств, поступающих по уже заключенным договорам с участниками программы касаясь программы «Евроипотека». Однако, стоит отметить, что в АО «КОМИипотека» отдельных программ, предусматривающих возведение домов специально для участников данной программы, не существует.

С 09 августа 2013 года Общество является оператором подпрограммы «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Республики Коми» Государственной программы Республики Коми «Строительство, обеспечение качественным, доступным жильем и услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Республики Коми», утвержденной постановлением Правительства Республики Коми от 28 сентября 2012 г. N 413, в отношении граждан, являющихся участниками подпрограммы, имеющими право на заключение договора найма жилого помещения без права выкупа. Если гражданин состоит на учете и признан в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий, но при этом имеет совокупный среднемесячный доход на семью не менее 8 тысяч рублей и не более 15 тысяч рублей, и не получал иные формы государственной поддержки на строительство или приобретение жилья за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, то он может быть признан в качестве участника данной подпрограммы.

По данной подпрограмме Оператор приобретает жилые помещения и передает их в наем участникам подпрограммы на льготных условиях без права выкупа. Таким образом, будет создаваться фонд арендного жилья для последующей передачи в наем гражданам, имеющим доходы ниже 15 тыс. рублей.

Договор найма жилого помещения с участником программы заключается на срок до одного года без преимущественного права на заключение договора на новый срок с ежемесячной платой за жилое помещение. В случае расторжения договора найма в связи с ненадлежащим исполнением гражданином обязательств по договору найма, он утрачивает право на предоставление дополнительной государственной поддержки.

Плата за жилое помещение составляет 1/12 от цены, которая рассчитывается как 1,5% от средней рыночной стоимости квадратного метра общей площади жилья, учитываемой для определения величины социальной выплаты, предоставляемой отдельным категориям граждан за счет средств республиканского бюджета Республики Коми, в соответствующем городском округе или муниципальном районе в Республике Коми, утверждаемой Министерством архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми, умноженной на коэффициент 1,5 и общую площадь жилого помещения, предоставляемого по договору найма. К примеру, за 1-комнатную квартиру в г. Сыктывкаре площадью 34 кв.м. наниматель будет оплачивать арендную плату в размере 2470,38 руб. в месяц, за 2-комнатную квартиру в г. Сыктывкаре площадью 45 кв.м. – 3269,62 рубля. При этом размер платы за жилое помещение подлежит пересчету с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Министерством архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми установлен новый размер средней рыночной стоимости квадратного метра общей площади жилья. Плата за жилое помещение не включает стоимость коммунальных услуг, расходы на текущий и капитальный ремонт. Таким образом, сумма арендной платы и коммунальных платежей

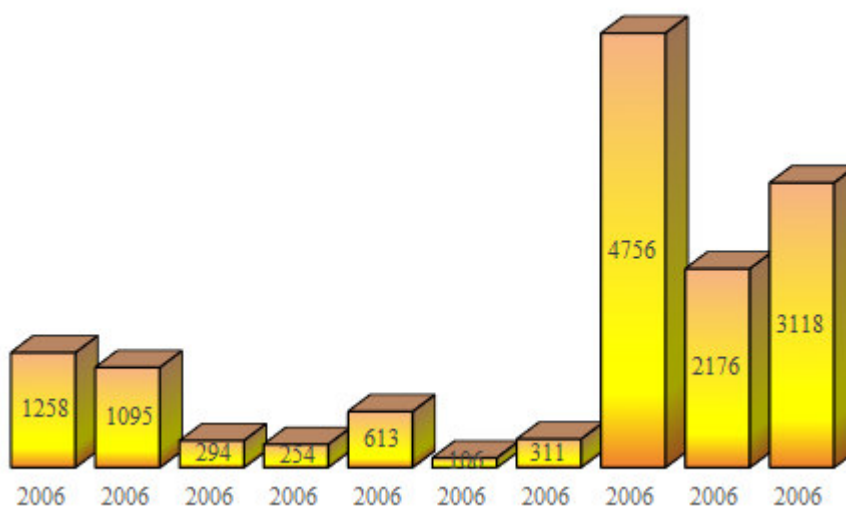
будет соответствовать пределам, которые данная категория жителей Республики сможет оплачивать без привлечения дополнительных мер государственной поддержки.

В 2015 году с участниками подпрограммы, имеющими право на заключение договоров найма по данной подпрограмме, были проведены подробные консультации, но желающих заключить договор найма без права выкупа, не оказалось.

Итоги финансово-хозяйственной деятельности. Отчет Совета директоров Общества по приоритетным направлениям его деятельности

По итогам 2015 года Обществом получена прибыль в размере 3118 тыс.рублей.
Чистая прибыль за 2015 год составила 2458 тыс.руб

**Размер прибыли до налогообложения АО «КОМИипотека» за 2006-2015 года,
тыс.руб.**



Налоговая прибыль за 2015 год — 3298 тыс.руб., бухгалтерская 3118 тыс.руб.

Разница возникла в связи с наличием постоянных разниц, которые составили 180 тыс.руб. (в том числе материальная помощь сотрудникам 121 т.р., членские взносы в НП «Национальное ипотечное объединение» —30 т.р.).

Управленческие расходы за 2015 год — 12370 тыс, рублей, в том числе расходы на оплату труда 7374 тыс. рублей (в том числе резерв на оплату отпусков — 1207 тыс.руб.), отчисления во внебюджетные фонды 1815 тыс, рублей, амортизация 31 тыс, рублей, материальные затраты 133 тыс, рублей, аренда помещения 1053 тыс, рублей, прочие затраты 1964 тыс, рублей.

По состоянию на 31.12.15 на счетах общества величина денежных средств составляет 15955 тыс. руб. (в том числе 201 тыс.руб. накопленные аннуитетные платежи заемщиков).

Величина финансовых вложений на 31.12.2015г. равна 22185 тыс, рублей, в том числе долговые ценные бумаги на сумму 22061 тыс, руб. (закладные, выкупленные у банков и не рефинансированные), займы предоставленные - 124 тыс.руб.

Запасы на 31.12.2015г равны 2599 тыс.руб, в том числе товары отгруженные 2599 тыс, руб. (квартиры, переданные покупателям (физическим лицам) в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем (Предоставление права приобретения жилья)» (наименование на

текущую дату – «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Республики Коми» Государственной программы Республики Коми «Развитие строительства и жилищно-коммунального комплекса, энергосбережение и повышение энергоэффективности») по договорам купли-продажи с рассрочкой оплаты, право собственности на которые сохраняется за АО «КОМИипотека» до момента полной оплаты покупателями). По состоянию на 31 декабря 2015 года числится две подобных квартиры.

Дебиторская задолженность составила 620880 тыс, руб., в т.ч. покупатели и заказчики 186 тыс, руб. Величина прочей дебиторской задолженности на 31.12.2015 составляет 620059 тыс.руб., из нее долгосрочная - 619957 тыс.руб. — задолженность физических лиц за проданные им квартиры (доли) по договорам, предусматривающим рассрочку оплаты. Указанные квартиры (доли) находятся в залоге у Общества, учитываются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

В 2015 году согласно решениям Совета директоров за счет сумм ранее сформированного резерва по сомнительным долгам списаны безнадежные долги заемщиков на общую сумму 1918 т.р. (должник Губкина И.С. — 1326 т.р., должник Шаньгин А.К. — 592 т.р.). На 31.12.2015 остаток суммы сформированного резерва 1205 т.р.

Ранее этот резерв сформирован по задолженности физических лиц - неплательщиков ипотечных кредитов, по которым вынесены судебные решения в пользу Общества, но существует неопределенность в отношении сроков исполнения обязательств.

Кредиторская задолженность - 1178 тыс.руб, в том числе перед поставщиками - 84 тыс. руб. задолженность по налогам и сборам 111 тыс, руб, перед государственными внебюджетными фондами 160 тыс.руб., прочие кредиторы 802 тыс, руб. (в том числе 435 тыс.руб. — это платежи физлиц по договорам купли-продажи по которым право собственности сохраняется за Обществом, 201 тыс.руб. - накопленные аннуитетные платежи заемщиков).

Сумма авансов, полученных от покупателей на конец 2015 года составляет 3 т.р. - это суммы за найм жилья, полученные Обществом от покупателей по договорам купли-продажи с рассрочкой платежа .

В 2015 году для пополнения оборотных средств не привлекались заемные средства.

Величина резерва на оплату отпусков по состоянию на 31.12.2015 — 433 тыс. рублей. ., в течение года погашено в счет резерва 1212 тыс, рублей, начислено —1207 тыс. рублей

По итогам 2015 года в соответствии со статьей 35 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ и в соответствии с Уставом общества создан резервный фонд в размере 123 тыс.руб.

Валюта баланса на 01.01.2016 - 661657 тыс.руб.

Структура выручки от продажи продукции, работ, услуг АО "КОМИипотека" за 2015 год



В 2015 году основную долю в выручке от продажи продукции, работ, услуг составили доходы от реализации квартир и от переуступки права требования по долевому строительству — 58,56%. В 2015 году по сравнению с 2014 годом возрастает доля в выручке доходов от реализации закладных — 29,63%. Сохранение данных позиций обусловлено реализацией Обществом подпрограммы "Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Республики Коми" Государственной программы Республики Коми "Строительство, обеспечение качественным, доступным жильем и услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Республики Коми", в рамках которой Обществом приобретаются жилые помещения на первичном и вторичном рынке Республики для последующей передачи на льготных условиях участникам подпрограммы.

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2015 г. (тыс. руб.)

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2015 г.	На 31 Декабря 2014 г.	На 31 Декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	36	67	140
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	36	67	140
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1	1	1
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	38	68	141
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2599	4081	23454
	в том числе:				
	Товары отгруженные	12101	2599	4081	7991
	Товары	12102	-	-	15463
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	620880	628503	465603
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	222	115	33
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	186	4644	987
	Расчеты по налогам и сборам	12303	245	390	550
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	168	217	58
	Расчеты с подотчетными лицами	12305	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	620059	623136	463976
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	22185	3649	5788
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	22061	3513	5554
	Предоставленные займы	12402	124	137	234
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15955	23971	15745
	в том числе:				
	Касса организации	12501	3	5	2
	Расчетные счета	12502	15952	23966	15742
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	661619	660203	510590
	БАЛАНС	1600	661657	660271	510731

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2015 г.	На 31 Декабря 2014 г.	На 31 Декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	654000	504000	134000
	Увеличение уставного капитала до регистрации изменений	1380	-	150000	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	454	331	246
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	454	331	246
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5592	3427	2803
	Итого по разделу III	1300	660046	657758	137049
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1178	2076	373449
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	84	264	66
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	3	7	15
	Расчеты по налогам и сборам	15203	111	158	108
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	160	141	109
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	12	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	6	5	12
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	802	1501	373139
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе: Целевое финансирование	15301	-	-	-
	Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	-	-	-
	Безвозмездные поступления	15303	-	-	-
	Предстоящие поступления по недостачам, выявленным за прошлые года	15304	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	433	437	233
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1611	2513	373682
	БАЛАНС	1700	661657	660271	510731

В 2015 году было проведено 35 заседаний Совета директоров.

Преимущественно они проводились по вопросам одобрения сделок по приобретению квартир на стадии строительства и по вопросам передачи данных квартир участникам подпрограммы "Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Республики Коми".

Подпрограмма "Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Республики Коми" реализуется АО «КОМИипотека» планомерно. С учетом поступления средств, полученных Компанией, как от эмиссии акций, так и за счет ежемесячных платежей по уже заключенным с участниками подпрограммы договорами, приобретается жилье для ее участников, и в рамках установленных процедур своевременно им передается.

Деятельность в сфере выдачи ипотечных кредитов (займов) ориентирована у АО «КОМИипотека» в первую очередь, на стандарт, устанавливаемый АО «АИЖК». В 2015 году деятельность АО «АИЖК» была направлена на внедрение программы «Ипотека с государственной поддержкой» - программа субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам граждан, приобретающих жилье в новостройках у юридических лиц, а также программ жилищного кредитования для отдельных категорий населения с более льготными условиями кредитования.

Советом директоров утверждены ключевые показатели эффективности деятельности Общества (КПЭ).

В 2015 году действовали КПЭ, утвержденные на заседании Совета директоров 30.10.2014г., с изменениями, утвержденными Советом директоров 23.06.2015г. Проведение анализа достигнутых/недостигнутых показателей позволяет оценивать эффективность работы Общества.

Ключевые показатели эффективности деятельности Акционерного общества "Коми ипотечная компания"
(в тыс.руб.)

№ п/п	Показатель	Формула		КПЭ на 31.12. 2015г.	% выполнения годового плана на 31.12.15	Прогноз на 2015 г.	вес, %	примечание
1	Размер чистой прибыли (динамика)	Размер чистой прибыли за отчетный год	Данный коэффициент показывает динамику размера чистой прибыли, коэффициент должен быть положительным	2458,00	237,49	1035	20	

2	Соотношение размера дивидендов к чистой прибыли (динамика)	Размер дивидендов за отчетный год / размер чистой прибыли за отчетный год) *100	Данный коэффициент показывает динамику размера дивидендов по отношению к размеру чистой прибыли Общества, в %. Показатель должен составлять не менее 10%	Показатель будет рассчитан по факту принятия решения компетентным органом Общества		10,00	20	
3	Рентабельность акционерного капитала (ROE - Return on equity)	(Чистая прибыль/среднегодовой акционерный капитал)*100%	Коэффициент характеризует эффективность использования капитала, рассчитанную после оплаты налогов и выплаты процентов по заемному капиталу, в %. Коэффициент должен быть положительным (более 0)	0,37	210,55	0,18	15	
		среднегодовая величина акционерного капитала = (строка 1300 (Баланса) на начало периода + строка 1300 (Баланса) на конец периода) / 2	в тыс. руб.	658902,00	112,79	584164		
4	Соотношение операционных расходов к выручке	(управленческие расходы за отчетный год/выручка за отчетный год)*100%	Данный коэффициент показывает динамику изменения размера управленческих доходов относительно выручки, в %. Коэффициент должен быть не более 3%	0,10	превышает норму	не более 3%	5	превышающее норму значение обусловлено отсутствием выдачи ипотечных займов в первые пять месяцев года. Первые займы были выданы в июне 2015г.
5	Количество жителей Республики, улучшивших посредством Компании свои жилищные условия,	Количество жителей Республики, улучшивших посредством Компании свои жилищные условия	Данный показатель означает прирост граждан, улучшивших жилищные условия, чел. Число должно быть положительным.	58,00	232%	25	15	
5.1.	в том числе по программам ОАО "АИЖК", его дочерних компаний, иных инвесторов за счет механизмов ипотечного кредитования*;		Означает прирост ипотечных кредитов (займов), шт.	38	317%	12		
5.2.	в том числе по программе "Евроипотека" (Постановление Правительства РК от 19.10.2011 N 469);		Означает прирост заключенных в рамках программы "Евроипотека" договоров приобретения жилья, шт.	20	154%	13		
5.3.	в том числе за счет заключения договоров аренды.		Означает прирост заключенных с жителями Республики договоров аренды, шт.	0	0	0		

5.4.	в том числе по иным республиканским программам, по которым Общество выступает Оператором (кроме "Евроипотеки" п.5.2.)*		Означает прирост заключенных в рамках республиканских программ договоров, шт.	0	0	0		
6	Коэффициент рефинансирования Обществом ипотечных кредитов (займов)	(количество рефинансированных Обществом ипотечных кредитов (займов) за отчетный год / количество выданных посредством Общества ипотечных кредитов (займов) за отчетный год) *100%	Коэффициент отражает эффективность работы в сфере рефинансирования (по общему правилу, все выданные кредиты должны быть рефинансированы в целях привлечения дополнительных инвестиций в Республику), в %	63%	63%	100%	5	В период с 10.11.2015г. По 31.12.2015г. Было выдано 14 займов. В середине декабря 2015г. АИЖК прекратило выкуп закладных у Региональных операторов, обязав их приобрести жилые помещения, собственником которых является АИЖК и АФЖС. В настоящее время вопрос решен, закладные рефинансируются.
7	Количество рефинансированных кредитов (займов)	Количество рефинансированных Обществом ипотечных кредитов займов за отчетный год	Коэффициент отражает количество рефинансированных кредитов (займов), в шт. Число должно быть равно числу, указанному в п.5.1	24	200%	12	5	
8	Коэффициент закладных с просроченной задолженностью со сроком 90 дней и более в общем объеме задолженности по сопровождаемому Обществом портфелю закладных.	(количество закладных с просрочкой исполнения обязательств 90 дней и более в общем объеме задолженности по сопровождаемому Обществом портфелю закладных Инвесторов на последнее число отчетного периода (на 31 декабря отчетного года) / общее количество закладных в сопровождаемом Обществом портфеле закладных Инвесторов на последнее число (на 31 декабря отчетного года) *100%.	Коэффициент отражает увеличение или уменьшение объема закладных (в шт.) с длительной просрочкой в портфеле закладных, находящихся на сопровождении в компании, в %. Число должно быть не более 2% в общем портфеле	1,00%	в пределах нормы	не более 2% в общем портфеле		

9	Коэффициент просроченной задолженности со сроком 90 дней и более в общем объеме задолженности по сопровождаемому Обществом портфелю залладных.	(сумма основного долга по залладным с просрочкой исполнения обязательств 90 дней и более в общем объеме задолженности по сопровождаемому Обществом портфелю залладных Инвесторов на последнее число отчетного периода (на 31 декабря отчетного года) / сумма основного долга по всем залладным в сопровождаемом Обществом портфеле залладных Инвесторов на последнее число (на 31 декабря отчетного года) *100%.	Коэффициент отражает увеличение или уменьшение объема просроченной задолженности с просрочкой 90 дней и более (в руб.) в портфеле залладных, находящихся на сопровождении в компании, в %. Число должно быть не более 2% в общем портфеле	0,82%	в пределах нормы	не более 2% в общем портфеле	5	
10	Объем сопровождения залладных по договорам с АО "АИЖК"	Сумма основного долга по всем залладным, находящимся на сопровождении у Компании на основании договоров с АО "АИЖК" по состоянию на 31 декабря отчетного года.	Коэффициент отражает увеличение или уменьшение основного долга по залладным, находящимся на сопровождении у Компании на основании договоров с ОАО "АИЖК", в млн. руб. Число должно быть положительным.	859,64	232,34%	370	5	в ноябре 2015 г. В Компанию передан еще дополнительный объем залладных на сопровождение. Общий объем залладных на сопровождении по линии АО "АИЖК" на конец ноября 2015г. составит 517,562

* в 2015г.- с июля по дек. 2 кредита; в 2016г.- ЖРС 36 чел (3 кредита по 1,7 млн. руб. в мес.*12 мес), в 2017г.-9 чел. (3 кредита по 1,7 млн. руб. в мес.*3 мес)

** 28 млн.в год/1,7 млн. руб. (средний кредит в 2014г.), с 2018г.+5 млн. в год.

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества

В 2015 году Обществом производилась выплата дивидендов по результатам деятельности Общества в 2014 году.

В соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 15.06.2015г. утвержден общий размер дивидендов, начисленных на акции эмитента, в сумме **170 040 рублей.**

Размер дивиденда на одну обыкновенную акцию Общества 2,6 рублей.

Информация об объеме использованных Обществом в 2015 году видов энергетических ресурсов

В 2015 году имело место использование Обществом следующих видов энергетических ресурсов:

- бензин автомобильный в объеме 1542,94 литра на общую сумму 53898,90 рублей.
- Тепловая энергия, электрическая энергия, газ естественный (природный) (потребление энергетических ресурсов происходит за счет наличия у Общества в собственности квартир, приобретенных для участников в рамках подпрограммы «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Республики Коми» Государственной программы Республики Коми «Строительство, обеспечение качественным, доступным жильем и услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Республики Коми») в следующих размерах:

Наименование энергетического ресурса		Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
Газ	Объем, куб.м.	0,0442	0,0442	0,0315	0,0315	0,0315	0,0315	0,0315	0,0315	0,0315	0,0315	0,0315	0,0315	0,4034
	Стоимость, руб	195,22	195,22	137,54	137,54	137,54	137,54	147,44	147,44	147,44	147,44	147,44	147,44	1825,24
Электрическая энергия	Объем, кВт/ч	107,00	107,00	107,00	143,85	143,85	143,85	143,85	143,85	143,85	101,53	10,984	143,85	1440,46
	Стоимость, руб	371,29	371,29	371,29	499,16	499,16	499,16	499,16	499,16	499,16	405,11	43,83	499,16	5056,93
Тепловая энергия	Объем, Гкалл	1,2265	1,2267	1,2267	1,2267	1,2263	1,2263	1,2863	1,2863	1,2863	1,2863	1,2863	1,2863	15,077
	Стоимость, руб	3487,94	2813,62	2813,62	2813,62	2812,41	2812,41	3052,17	3052,17	3052,17	3052,17	3052,17	3052,17	35866,64

Аудиторское заключение

Аудитор

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью – «Аудиторская фирма «Аудит-Бевис»

Юридический адрес: 167000, Россия, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, дом 45, офис 407.

Номер и дата регистрационного свидетельства: Зарегистрировано 09.01.2003г. Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Сыктывкару

ОГРН: 1031100406941

ИНН: 1101020083

Член СРО Аудиторов - Некоммерческое партнерство «Московская аудиторская палата».

Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ) - 11203059464

Аудиторское заключение с выражением безоговорочного положительного мнения.

Бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Коми ипотечная компания» по состоянию на 31 декабря 2015 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

Кадровая и социальная политика Общества

Основной целью кадровой политика Компании является эффективное управление и использование кадрового состава персонала, позволяющее Обществу успешно функционировать на рынке. Это достигается эффективной системой подбора специалистов, обладающих высокими профессиональными и моральными качествами, понимающими потребности клиентов, умеющими отлично взаимодействовать с клиентами, коллегами по работе, специалистами контрагентов. А, в свою очередь, Компания гарантирует своим сотрудникам высокий уровень морального и материального вознаграждения за эффективный труд.

Информационная политика Общества

В своей деятельности Общество руководствуется следующими основными принципами раскрытия информации:

- ✓ прозрачность и доступность предоставляемой информации;
- ✓ регулярность и оперативность предоставления информации;
- ✓ обеспечение равноправного доступа к раскрываемой информации заинтересованным группам лиц;
- ✓ объективность, достоверность и полнота раскрываемой информации;
- ✓ сбалансированность, т.е. наличие разумного баланса между открытостью Общества и соблюдением его коммерческих интересов.

В соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, Компания осуществляет обязательное раскрытие информации в следующих формах:

- сообщений о существенных фактах, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества;
- годовых отчетов;
- Устава и иных внутренних документов, регулирующих деятельность органов Компании;
- сведений об аффилированных лицах.

Дополнительно Общество использует следующие механизмы раскрытия информации:

- Обществом создан собственный сайт, доступный для всех пользователей сети «Интернет», с помощью которого раскрывается актуальная информация, связанная непосредственно с деятельностью Общества в области ипотечного жилищного кредитования на территории Республики Коми. Путь доступа на официальный сайт АО «КОМИпотека» - <http://www.ipoteka-rk.ru>.

Соблюдение Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

Письмом Банка России от 10.04.2014 N 06-52/2463 акционерные общества, государственные корпорации и компании информированы о том, что 21 марта 2014 года Советом директоров Банка России одобрен Кодекс корпоративного управления, который рекомендован к применению.

Отчет о соблюдении АО «КОМИпотека» принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления выражен следующей таблицей:

№ п/п	Принцип (принципы) корпоративного управления или ключевой критерий (рекомендация)	Краткое описание того, в какой части принцип или ключевой критерий не соблюдаются	Объяснение ключевых причин, факторов и обстоятельств, в силу которых принцип или ключевой критерий не соблюдаются или соблюдаются не в полном объеме, описание используемых альтернативных механизмов и инструментов корпоративного управления
1	2	3	4
I. Права акционеров и равенство условий для акционеров при осуществлении ими своих прав			
1.1.	Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении обществом. Система и практика корпоративного управления должны обеспечивать равенство условий для всех акционеров – владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны общества		
1.1.1.	В обществе утвержден внутренний документ, определяющий основные процедуры подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, соответствующий рекомендациям Кодекса корпоративного управления, включая обязанность общества: сообщать акционерам о проведении общего собрания акционеров и предоставлять доступ к материалам, в том числе размещать сообщение и материалы на сайте общества в сети «Интернет», не менее чем за 30 дней до даты его проведения (если законодательством Российской Федерации не предусмотрен больший срок); раскрывать информацию о дате	Обществом не утвержден внутренний документ, определяющий основные процедуры подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, соответствующий рекомендациям Кодекса корпоративного управления, включая установленные графой «Принцип (принципы) корпоративного управления или ключевой критерий (рекомендация)» п.1.1.1 настоящей таблицы обязанности общества. Однако Общество выполняет процедуры, описанные в графе «Принцип (принципы) корпоративного управления или ключевой критерий (рекомендация)» п.1.1.1 настоящей таблицы, в следующем порядке: информация раскрывается путем сообщений о проведении (созыве) общего собрания акционеров акционерного общества, публикуемых на странице в сети Интернет, используемой эмитентом для раскрытия информации: http://disclosure.lprime.ru/Portal/Default.aspx?emId=1101205479 , в установленные законодательством сроки; на сайте Общества сообщения не размещаются, но с	С момента создания общества и по состоянию на 31 декабря 2015г. в Обществе имеются только два акционера. Оба акционера являются юридическими лицами. Основной акционер владеет более 99 процентов обыкновенных именных акций Общества. Информация о проведении собрания и иная необходимая информация в связи с его проведением доводится до сведения акционеров всеми доступными средствами связи – нарочно, почтой, электронной почтой, посредством факсимильной связи. Информация всегда предоставляется акционерам своевременно.

	составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, не менее чем за 7 дней до её наступления; предоставлять к общему собранию акционеров дополнительную информацию и материалы по вопросам повестки дня в соответствии с рекомендациями Кодекса корпоративного управления	сайта Общества по ссылке можно перейти на страницу в сети Интернет, используемую эмитентом для раскрытия информации. информация о дате составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, раскрывается в установленные законодательством сроки; вся дополнительная информация и материалы предоставляется акционерам в соответствии с решениями Совета директоров Общества в удобное для них время в пределах рабочего времени Общества по месту нахождения генерального директора Общества.	
1.1.2.	Обществом приняты на себя обязанности по предоставлению акционерам в ходе подготовки и проведения общего собрания акционеров возможности задавать вопросы о деятельности общества членам органов управления и контроля, членам комитета по аудиту, главному бухгалтеру, аудиторам общества, а также кандидатам в органы управления и контроля. Указанные обязанности закреплены в уставе или во внутренних документах общества	В уставе и внутренних документах Общества данный принцип не закреплён.	С момента создания общества и по состоянию на 31 декабря 2015г. в Обществе имеются только два акционера. Оба акционера являются юридическими лицами. В случае, если в ходе подготовки к проведению собрания акционеров, возникают вопросы, определенные в графе «Принцип (принципы) корпоративного управления или ключевой критерий (рекомендация)» п.1.1.2 настоящей таблицы, они решаются в рабочем порядке.
1.1.3.	Обществом приняты на себя обязанности придерживаться принципа недопустимости совершения действий, приводящих к искусственному перераспределению корпоративного контроля (например, голосование	В уставе и внутренних документах Общества данный принцип не закреплён.	С момента создания общества и по состоянию на 31 декабря 2015г. в Обществе имеются только два акционера. Оба акционера являются юридическими лицами. Основной акционер владеет более 99 процентов обыкновенных именных акций Общества. Решение о выплате дивидендов принимает общее собрание акционеров по предложению Совета

	«квазиказначейскими» акциями, принятие решения о выплате дивидендов по привилегированным акциям в условиях ограниченных финансовых возможностей, принятие решения о невыплате определенных в уставе общества дивидендов по привилегированным акциям при наличии достаточных источников для их выплаты). Указанные обязанности закреплены в уставе или во внутренних документах общества		директоров Общества. С момента создания Общества и до настоящего времени ситуаций совершения действий, приводящих к искусственному перераспределению корпоративного контроля, в Обществе не возникало.
1.1.4.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления 1) участие в голосовании посредством электронных средств, через личный кабинет. 2) оглашение итогов голосования до завершения общего собрания. 3) размещение на сайте Общества протоколов заседания общих собраний акционеров в максимально короткие сроки.	1) Не соблюдается; 2) Соблюдается; 3) Не соблюдается.	1) Нет необходимости в виду наличия только 2 акционеров 2) - 3) Принятые решения раскрываются в порядке, установленном действующим законодательством, на странице в сети Интернет, используемой эмитентом для раскрытия информации: http://disclosure.lprime.ru/Portal/Default.aspx?emId=1101205479, в установленные законодательством сроки;

1.2	Акционерам должна быть предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов		
1.2.1.	В обществе утвержден внутренний документ, определяющий дивидендную политику общества, соответствующую рекомендациям Кодекса корпоративного управления, и устанавливающий в том числе: порядок определения части чистой прибыли (для обществ, составляющих консолидированную финансовую отчетность, - минимальной части (доли) консолидированной чистой прибыли), направляемой на выплату дивидендов, условия, при соблюдении которых объявляются дивиденды; минимальный размер дивидендов по акциям общества разных категорий (типов); обязанность раскрытия документа, определяющего дивидендную политику общества, на сайте общества в сети «Интернет»	Внутренний документ, определяющий дивидендную политику общества, соответствующую рекомендациям Кодекса корпоративного управления, в настоящее время в Обществе отсутствует.	Решение о выплате дивидендов принимает общее собрание акционеров по предложению Совета директоров Общества.
1.2.2.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления	-	

II. Совет директоров общества			
2.1	Совет директоров определяет основные стратегические ориентиры деятельности общества на долгосрочную перспективу, ключевые показатели деятельности общества, осуществляет стратегическое управление обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов общества, определяет политику общества по вознаграждению членов совета директоров и исполнительных органов, а также реализует иные ключевые функции		
2.1.1.	В обществе сформирован совет директоров, который: - определяет основные стратегические ориентиры деятельности общества на долгосрочную перспективу, ключевые показатели деятельности общества; - контролирует деятельность исполнительных органов общества; - определяет принципы и подходы к организации управления рисками и внутреннего контроля в обществе; - определяет политику общества по вознаграждению членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества	Принципы и подходы к организации управления рисками и внутреннего контроля в обществе Советом директоров не определены; Политика общества по вознаграждению членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества Советом директоров не определена;	
2.1.2.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления	-	-

2.2.	Совет директоров должен являться эффективным и профессиональным органом управления общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам общества и его акционеров. Председатель совета директоров должен способствовать наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на совет директоров. Заседания совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов совета директоров должны обеспечивать эффективную деятельность совета директоров		
2.2.1.	Председателем совета директоров является независимый директор или среди избранных независимых директоров определен старший независимый директор, координирующий работу независимых директоров и осуществляющий взаимодействие с председателем совета директоров	Критерий не соблюдается	Основной акционер Общества – Республика Коми в лице Агентства Республики Коми по управлению имуществом - владеет более 99 процентов обыкновенных именных акций Общества. Все избранные в состав Совета директоров в 2014г. члены являются работниками государственных органов Республики.
2.2.2.	Внутренними документами общества закреплён порядок подготовки и проведения заседаний совета директоров, обеспечивающий членам совета директоров возможность надлежащим образом подготовиться к их проведению, и предусматривающий, в частности: – сроки уведомления членов совета директоров о предстоящем заседании; – сроки направления документов (бюллетеней) для голосования и получения заполненных документов (бюллетеней) при проведении заседаний в заочной форме; – возможность направления и учета письменного мнения по вопросам повестки дня для	Общим собранием акционеров Общества 11.05.2006г. утверждено Положение о Совете директоров АО «КОМИипотека», в котором отсутствует пункт о возможности обсуждения и голосования посредством конференц-связи и видео-конференц-связи, в остальном – требование принципа соблюдаются Обществом.	

	членов совета директоров, отсутствующих на очном заседании; – возможность обсуждения и голосования посредством конференц-связи и видео-конференц-связи		
2.2.3.	Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях совета директоров, проводимых в очной форме. Перечень таких вопросов соответствует рекомендациям Кодекса корпоративного управления¹	В настоящее время внутренние документы Общества не регламентируют список вопросов, решения по которым Совет директоров принимает на заседаниях, проводимых в очной форме.	Решение о форме проведения заседания Совета директоров решается его Председателем.
2.2.4.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления	-	-
2.3.	В состав совета директоров должно входить достаточное количество независимых директоров		
2.3.1.	Независимые директора составляют не менее одной трети избранного состава совета директоров	Критерий не соблюдается.	Основной акционер Общества – Республика Коми в лице Агентства Республики Коми по управлению имуществом - владеет более 99 процентов обыкновенных именных акций Общества. Все избранные в состав Совета директоров в 2014г. члены являются работниками государственных органов Республики.
2.3.2.	Независимые директора в полном объеме соответствуют критериям независимости, рекомендованным	Критерий не соблюдается.	Основной акционер Общества – Республика Коми в лице Агентства Республики Коми по управлению имуществом - владеет более 99 процентов

¹ Указан в пункте 168 части Б Кодекса корпоративного управления

	Кодексом корпоративного управления		обыкновенных именных акций Общества. Все избранные в состав Совета директоров в 2014г. члены являются работниками государственных органов Республики.
2.3.3.	Совет директоров (комитет по номинациям (кадрам, назначениям)) проводит оценку соответствия кандидатов в члены совета директоров критериям независимости	Критерий не соблюдается.	Основной акционер Общества – Республика Коми в лице Агентства Республики Коми по управлению имуществом - владеет более 99 процентов обыкновенных именных акций Общества. Все избранные в состав Совета директоров в 2014г. члены являются работниками государственных органов Республики.
2.3.4.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления	-	-
2.4.	Совет директоров должен создавать комитеты для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов деятельности общества		
2.4.1.	Советом директоров общества создан комитет по аудиту, состоящий из независимых директоров, функции которого закреплены во внутренних документах и соответствуют рекомендациям Кодекса корпоративного управления ²	Критерий не соблюдается	
2.4.2.	Советом директоров общества создан комитет по вознаграждениям (может быть совмещен с комитетом по номинациям (кадрам,	Критерий не соблюдается	

² Указаны в пункте 172 части Б Кодекса корпоративного управления

	назначениям)), состоящий из независимых директоров, функции которого соответствуют рекомендациям Кодекса корпоративного управления ³		
2.4.3.	Советом директоров общества создан комитет по номинациям (кадрам, назначениям) (может быть совмещен с комитетом по вознаграждениям), большинство членов которого являются независимыми директорами, функции которого соответствуют рекомендациям Кодекса корпоративного управления ⁴	Критерий не соблюдается	
2.4.4.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления	-	
2.5.	Совет директоров должен обеспечивать проведение оценки качества работы совета директоров, его комитетов и членов совета директоров		
2.5.1.	Оценка качества работы совета директоров проводится на регулярной основе не реже одного раза в год, при этом не реже одного раза в три года такая оценка проводится с привлечением внешней организации (консультанта)	Критерий не соблюдается	

³ Указаны в пункте 180 части Б Кодекса корпоративного управления

⁴ Указаны в пункте 186 части Б Кодекса корпоративного управления

2.5.2.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления	-	
III. Корпоративный секретарь общества			
3.1	Эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координация действий общества по защите прав и интересов акционеров, поддержка эффективной работы совета директоров обеспечиваются корпоративным секретарем (специальным структурным подразделением, возглавляемым корпоративным секретарем)		
3.1.1.	Корпоративный секретарь подотчетен совету директоров, назначается и снимается с должности по решению или с согласия совета директоров	Критерий не соблюдается	С момента создания общества и по состоянию на 31 декабря 2015г. в Обществе имеются только два акционера. Функции корпоративного секретаря, предусмотренные Кодексом корпоративного управления, возложены на юридический отдел Общества.
3.1.2.	В обществе утвержден внутренний документ, определяющий права и обязанности корпоративного секретаря (Положение о корпоративном секретаре), содержание которого соответствует рекомендациям Кодекса корпоративного управления ⁵	Критерий не соблюдается	
3.1.3.	Корпоративный секретарь занимает позицию, не совмещаемую с выполнением иных функций в обществе. Корпоративный секретарь наделен функциями в соответствии с	Критерий не соблюдается	

⁵ Указаны в пункте 217 части Б Кодекса корпоративного управления

	рекомендациями Кодекса корпоративного управления. ⁶ Корпоративный секретарь располагает достаточными ресурсами для осуществления своих функций		
3.1.4.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления		
IV. Система вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества			
4.1.	Уровень выплачиваемого обществом вознаграждения должен быть достаточным для привлечения, мотивации и удержания лиц, обладающих необходимой для общества компетенцией и квалификацией. Выплата вознаграждения членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам общества должна осуществляться в соответствии с принятой в обществе политикой по вознаграждению		
4.1.1.	В обществе регламентированы все выплаты, льготы и привилегии, предоставляемые членам совета директоров, исполнительных органов и иным ключевым руководящим работникам общества	Критерий не соблюдается в отношении членов Совета директоров и ревизионной комиссии Общества. Отношения с генеральным директором Общества регламентированы заключенным с ним трудовым договором.	Основной акционер Общества – Республика Коми в лице Агентства Республики Коми по управлению имуществом - владеет более 99 процентов обыкновенных именных акций Общества. Все избранные в состав Совета директоров в 2014г. члены являются работниками государственных органов Республики.
4.1.2.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления	-	

⁶ Указаны в пункте 218 части Б Кодекса корпоративного управления

4.2.	Система вознаграждения членов совета директоров должна обеспечивать сближение финансовых интересов директоров с долгосрочными финансовыми интересами акционеров		
4.2.1.	Общество не применяет других форм денежного вознаграждения членов совета директоров кроме фиксированного годового вознаграждения	Система вознаграждения членов совета директоров за исполнение ими своих обязанностей в Обществе отсутствует.	
4.2.2.	В обществе членам совета директоров не предоставляется возможность участия в опционных программах и право реализации принадлежащих им акций общества не обуславливается достижением определенных показателей деятельности	Члены всех составов совета директоров в 2015г. не имели доли участия в уставном капитале общества и не владели акциями общества.	
4.2.3.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления	-	
4.3.	Система вознаграждения исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества должна предусматривать зависимость вознаграждения от результата работы общества и их личного вклада в достижение этого результата		
4.3.1.	В обществе внедрена программа долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества	Критерий не соблюдается	
4.3.2.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам)	-	

	корпоративного управления		
V. Система управления рисками и внутреннего контроля			
5.1.	В обществе должна быть создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей		
5.1.1.	Советом директоров определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе	Критерий не соблюдается	
5.1.2.	В обществе создано отдельное структурное подразделение по управлению рисками и внутреннему контролю	В Обществе имеется Служба риск-менеджмента	
5.1.3.	В обществе разработана и внедрена антикоррупционная политика общества, определяющая меры, направленные на формирование элементов корпоративной культуры, организационной структуры, правил и процедур, обеспечивающих недопущение коррупции	Критерий не соблюдается	Недопущение коррупции обеспечивается подбором квалифицированных высокоморальных специалистов.
5.1.4.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления	-	
5.2.	Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля и практики корпоративного управления общество должно организовывать проведение внутреннего аудита		
5.2.1.	В обществе сформировано отдельное структурное	В обществе сформировано отдельное структурное подразделение, осуществляющее функции внутреннего	

	подразделение, осуществляющее функции внутреннего аудита, функционально подчиненное совету директоров общества. Функции указанного подразделения соответствуют рекомендациям Кодекса корпоративного управления и к таким функциям, в частности, относятся: – оценка эффективности системы внутреннего контроля; – оценка эффективности системы управления рисками; – оценка корпоративного управления (в случае отсутствия комитета по корпоративному управлению)	аудита – Отдел внутреннего аудита, подчиненное генеральному директору Общества.	
5.2.2.	Руководитель подразделения внутреннего аудита подотчетен совету директоров общества, назначается и снимается с должности по решению совета директоров общества	Критерий не соблюдается	
5.2.3.	В обществе утверждена политика в области внутреннего аудита (Положение о внутреннем аудите), определяющая цели, задачи и функции внутреннего аудита	Политика в области внутреннего аудита в Обществе не утверждена.	
5.2.4.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному	-	

	принципу (принципам) корпоративного управления		
VI. Раскрытие информации об обществе, информационная политика общества			
6.1.	Общество и его деятельность должны быть прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц		
6.1.1.	В обществе утвержден внутренний документ, определяющий информационную политику общества, соответствующую рекомендациям Кодекса корпоративного управления. Информационная политика общества включает следующие способы взаимодействия с инвесторами и иными заинтересованными лицами: – организация специальной страницы сайта общества в сети «Интернет», на которой размещаются ответы на типичные вопросы акционеров и инвесторов, регулярно обновляемый календарь корпоративных событий общества, а также иная полезная для акционеров и инвесторов информация; – регулярное проведение встреч членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с аналитиками; – регулярное проведение презентаций (в том числе в	В обществе отсутствует утвержденный внутренний документ, определяющий информационную политику общества, соответствующую рекомендациям Кодекса корпоративного управления.	Раскрытие информации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства на странице в сети Интернет, используемой эмитентом для раскрытия информации: http://disclosure.lprime.ru/Portal/Default.aspx?emId=1101205479, в установленные законодательством сроки; На сайте Общества раскрытие информации об обществе, информационной политике общества не осуществляется, но с сайта Общества по ссылке можно перейти на страницу в сети Интернет, используемую эмитентом для раскрытия информации.

	форме телеконференций, веб-кастов) и встреч с участием членов органов управления и иных ключевых руководящих работников общества, в том числе сопровождающих публикации бухгалтерской (финансовой) отчетности общества, либо связанных с основными инвестиционными проектами и планами стратегического развития общества		
6.1.2.	Реализация обществом информационной политики осуществляется исполнительными органами общества. Контроль за надлежащим раскрытием информации и соблюдением информационной политики осуществляет совет директоров общества	Утвержденная информационная политика в Обществе отсутствует. Контроль за надлежащим раскрытием информации в соответствии с действующим законодательством об акционерных обществах осуществляется генеральным директором Общества.	
6.1.3.	В обществе установлены процедуры, обеспечивающие координацию работы всех служб и структурных подразделений общества, связанных с раскрытием информации или деятельность которых может привести к необходимости раскрытия информации	Обязанность раскрытия информации в соответствии с требованиями законодательства об акционерных обществах включена в должностные обязанности сотрудников юридического отдела Общества.	
6.1.4.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления,	-	

	относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления		
6.2.	Общество должно своевременно раскрывать полную, актуальную и достоверную информацию об обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами общества и инвесторами		
6.2.1.	При наличии существенной доли иностранных инвесторов в капитале в обществе обеспечивается параллельно с раскрытием информации на русском языке раскрытие наиболее существенной информации об обществе (в том числе сообщения о проведении общего собрания акционеров, годового отчета общества) на иностранном языке, который является общепринятым на финансовом рынке	Доля иностранных инвесторов в капитале Общества отсутствует. Отсутствует и необходимость соблюдения критерия.	
6.2.2.	В обществе обеспечивается раскрытие информации не только о нем самом, но и о подконтрольных ему юридических лицах, имеющих для него существенное значение	На 31 декабря 2015 года подконтрольные Обществу юридические лица отсутствуют.	Информация о подконтрольных Обществу юридических лицах раскрывается своевременно в соответствии с требованиями законодательства о раскрытии информации акционерными обществами.
6.2.3.	Общество раскрывает годовую и промежуточную (полугодовую) консолидированную или индивидуальную финансовую отчетность, составленную в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). Годовая консолидированная или индивидуальная финансовая отчетность раскрывается вместе с	Общество раскрывает годовую бухгалтерскую отчетность в соответствии с требованиями законодательства о раскрытии информации акционерными обществами вместе с аудиторским заключением.	

	аудиторским заключением, а промежуточная (полугодовая) консолидированная или индивидуальная финансовая отчетность – вместе с отчетом о результатах обзорной аудиторской проверки или аудиторским заключением		
6.2.4.	Обществом раскрыт специальный меморандум, содержащий планы в отношении общества лица, контролирующего общество. Указанный меморандум составлен в соответствии с рекомендациями Кодекса корпоративного управления ⁷	Специальный меморандум, содержащий планы в отношении общества лица, контролирующего общество, отсутствует.	
6.2.5.	В обществе обеспечивается раскрытие подробной информации о биографических данных членов совета директоров, включая информацию о том, являются ли они независимыми директорами, а также оперативное раскрытие информации об утрате членом совета директоров статуса независимого директора	Критерий соблюдается частично. В обществе обеспечивается раскрытие подробной информации о биографических данных членов совета директоров в соответствии с предоставленными ими согласиями на использование их персональных данных. Информация о том, являются ли они независимыми директорами, не раскрывается.	
6.2.6.	Общество раскрывает информацию о структуре капитала в соответствии с рекомендациями Кодекса корпоративного управления	Критерий не соблюдается.	
6.2.7.	Годовой отчет общества содержит дополнительную информацию,	Критерий соблюдается частично. Следующая информация в годовом отчете отсутствует:	Годовой отчет Общества соответствует требованиям, установленным законодательством о раскрытии

⁷ Указаны в пункте 279 части Б Кодекса корпоративного управления

	рекомендуемую Кодексом корпоративного управления: – краткий обзор наиболее существенных сделок, в том числе взаимосвязанных сделок, совершенных обществом и подконтрольными ему юридическими лицами за последний год; – отчет о работе совета директоров (в том числе комитетов совета директоров) за год, содержащий, в том числе, сведения о количестве очных (заочных) заседаний, об участии каждого из членов совета директоров в заседаниях, описание наиболее существенных вопросов и наиболее сложных проблем, рассмотренных на заседаниях совета директоров и комитетов совета директоров, основных рекомендаций, которые комитеты давали совету директоров; – сведения о прямом или косвенном владении членами совета директоров и исполнительных органов общества акциями общества; – сведения о наличии у членов совета директоров и исполнительных органов конфликта интересов (в том числе связанного с участием указанных	– об участии каждого из членов совета директоров в заседаниях Совета директоров; – описание наиболее существенных вопросов и наиболее сложные проблемы, рассмотренные на заседаниях совета директоров и комитетов совета директоров, основных рекомендаций, которые комитеты давали совету директоров; – сведения о наличии у членов совета директоров и исполнительных органов конфликта интересов (в том числе связанного с участием указанных лиц в органах управления конкурентов общества); – сведения о косвенном владении членами совета директоров и исполнительных органов общества акциями общества; – описание системы вознаграждения членов совета директоров, в том числе размер индивидуального вознаграждения по итогам года по каждому члену совета директоров (с разбивкой на базовое, дополнительное вознаграждение за председательство в совете директоров, за председательство (членство) в комитетах при совете директоров, размер участия в долгосрочной мотивационной программе, объем участия каждого члена совета директоров в опционной программе, при наличии таковой), компенсаций расходов, связанных с участием в совете директоров, а также расходов общества на страхование ответственности директоров как членов органов управления (в связи с тем, что оплата не предусмотрена); – сведения о суммарном вознаграждении за год. –	информации акционерными обществами, и отражает в большей части только сведения, обязательные в соответствии с законодательством, в том числе: крупные сделки и сделки с заинтересованностью; отчет о работе совета директоров (комитеты в совете директоров отсутствуют), количество заседаний.
--	---	--	--

лиц в органах управления конкурентов общества); – описание системы вознаграждения членов совета директоров, в том числе размер индивидуального вознаграждения по итогам года по каждому члену совета директоров (с разбивкой на базовое, дополнительное вознаграждение за председательство в совете директоров, за председательство (членство) в комитетах при совете директоров, размер участия в долгосрочной мотивационной программе, объем участия каждого члена совета директоров в опционной программе, при наличии таковой), компенсаций расходов, связанных с участием в совете директоров, а также расходов общества на страхование ответственности директоров как членов органов управления; – сведения о суммарном вознаграждении за год: а) по группе из не менее пяти наиболее высокооплачиваемых членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с разбивкой по каждому виду вознаграждения; б) по всем членам исполнительных органов и иным ключевым руководящим работникам		
--	--	--

	общества, на которых распространяется действие политики общества в области вознаграждения, с разбивкой по каждому виду вознаграждения; сведения о вознаграждении за год единоличного исполнительного органа, которое он получил или должен получить от общества (юридического лица из группы организаций, в состав которой входит общество) с разбивкой по каждому виду вознаграждения, как за исполнение им обязанностей единоличного исполнительного органа, так и по иным основаниям		
6.2.8.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления	-	
6.3.	Предоставление обществом информации и документов по запросам акционеров должно осуществляться в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности		
6.3.1.	В соответствии с информационной политикой общества акционерам общества, владеющим одинаковым количеством голосующих акций общества, обеспечивается равный доступ к информации и документам общества	Утвержденная информационная политика в Обществе отсутствует.	Информация и документы общества предоставляются акционерам в соответствии с действующим законодательством.
6.3.2.	Иные ключевые, по мнению общества, критерии	-	

	(рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления		
VII. Существенные корпоративные действия			
7.1.	Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние общества и, соответственно, на положение акционеров (существенные корпоративные действия), должны осуществляться на справедливых условиях, обеспечивающих соблюдение прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных сторон		
7.1.1.	Уставом общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями, рассмотрение которых отнесено к компетенции совета директоров общества, включая: – реорганизацию общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества (поглощение), увеличение или уменьшение уставного капитала общества, листинг и делистинг акций общества; – сделки по продаже акций (долей) подконтрольных обществу юридических лиц, имеющих для него существенное значение, в результате совершения которых общество утрачивает контроль над такими юридическими лицами;	Уставом общества не определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями.	

	– сделки, в том числе взаимосвязанные сделки, с имуществом общества или подконтрольных ему юридических лиц, стоимость которого превышает указанную в уставе общества сумму или которое имеет существенное значение для хозяйственной деятельности общества; – создание подконтрольного обществу юридического лица, имеющего существенное значение для деятельности общества; – отчуждение обществом казначейских и «квазиказначейских» акций		
7.1.2.	– Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления	–	
7.2.	– Общество должно обеспечить такой порядок совершения существенных корпоративных действий, который позволяет акционерам своевременно получать полную информацию о таких действиях, обеспечивает им возможность влиять на совершение таких действий и гарантирует соблюдение и адекватный уровень защиты их прав при совершении таких действий		
7.2.1.	– Во внутренних документах общества установлен принцип обеспечения равных условия для всех акционеров общества при совершении существенных корпоративных действий,	– Критерий не соблюдается.	

	затрагивающих права и законные интересы акционеров, а также закреплены дополнительные меры, защищающие права и законные интересы акционеров общества, предусмотренные Кодексом корпоративного управления, включая: – привлечение независимого оценщика, обладающего признанной на рынке безупречной репутацией и опытом оценки в соответствующей сфере, либо представление оснований непривлечения независимого оценщика при определении стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке, в совершении которой имеется заинтересованность; – определение цены акций общества при их приобретении и выкупе независимым оценщиком, обладающим признанной на рынке безупречной репутацией и опытом оценки в соответствующей сфере, с учетом средневзвешенной цены акций за разумный период времени, без учета		
--	--	--	--

	эффекта, связанного с совершением обществом соответствующей сделки (в том числе без учета изменения цены акций в связи с распространением информации о совершении обществом соответствующей сделки), а также без учета дисконта за отчуждение акций в составе неконтрольного пакета; – расширение перечня оснований, по которым члены совета директоров общества и иные предусмотренные законодательством лица признаются заинтересованными в сделках общества с целью оценки фактической связанности соответствующих лиц		
7.2.2.	– Иные ключевые, по мнению общества, критерии (рекомендации) Кодекса корпоративного управления, относящиеся к указанному принципу (принципам) корпоративного управления	-	

Основные факторы риска

Основными рисками, контролю которых уделяется особое внимание со стороны Общества, являются нижеперечисленные.

Кредитный риск закладной

Кредитный риск закладной выражается в неисполнении или неполном (несвоевременном) исполнении заемщиком условий кредитного договора.

Природа кредитного риска закладной обуславливается как экономическими, так и социальными факторами и может выражаться как в невозможности, так и в нежелании заемщика выполнять условия кредитного договора.

Этот риск максимально проявился в связи с развитием кризисных явлений – увеличения числа безработных и снижения уровня реальных доходов.

По разным оценкам, вероятность дефолта среди заемщиков с КЗ > 100% варьируется от 10% до 50%. Эта вероятность зависит от продолжительности периода снижения цен, величины КЗ, процентной ставки по кредиту, уровня безработицы и других факторов. Очевидно, что доля дефолтов будет ниже среди тех заемщиков, для которых предмет залога является единственным жильем, и значительно выше среди тех заемщиков, которые использовали покупку квартиры в качестве способа вложения денежных средств («инвестиционные» квартиры).

Риск падения цен на рынке недвижимости

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к повышению текущего коэффициента «кредит к залому» (далее К/З) и ухудшению обеспечения ипотечных кредитов, составляющих портфель сопровождаемых закладных. В этом случае, при обращении взыскания залогодержатель может не полностью удовлетворить свои требования по закладным.

В целях снижения вероятных убытков, вызванных дефолтами закладных в условиях падения цен на недвижимость, установлено максимальное значение коэффициента К/З, равное 90%, т.е. отношение суммы предоставляемого кредита к текущей оценочной стоимости жилья в залоге не может превышать данного значения. Кроме того, при коэффициенте К/З в диапазоне 70%-90% осуществляется обязательное страхование ответственности заемщика. По мере погашения кредита влияние данного риска, применительно к отдельной закладной, сокращается. Однако, поскольку платежи по сопровождаемому портфелю закладных носят аннуитетный характер, и средний срок

кредита составляет 180 месяцев, в течение первых трех-пяти лет основной долг по закладным гасится незначительно. Исключение составляют случаи досрочных погашений. По этой причине риски падения цен на недвижимость в течение первых пяти лет жизни кредита значительны.

Риск падения цен на рынке недвижимости становится еще более значительным в связи с участием Общества в реализации подпрограммы «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Республики Коми» Государственной программы Республики Коми «Строительство, обеспечение качественным, доступным жильем и услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Республики Коми».

В рамках данной подпрограммы при определении окончательной стоимости приобретения жилого помещения ориентиром берется среднерыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья, которая утверждается ежеквартально Министерством архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми. При заключении Обществом договора уступки права требования или договора долевого участия с застройщиком, стоимость приобретения жилого помещения на данном этапе фиксируется, исходя из установленной стоимости одного квадратного метра жилья по региону (в соответствии с утвержденным Приказом Министерства архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми на текущий квартал).

Если стоимость одного квадратного метра жилья на предшествующий период будет изменена Министерством архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми, а точнее - уменьшена, то стоимость приобретения жилых помещений по ранее заключенным договорам с застройщиком уже не пересматривается.

Риск падения цен на рынке недвижимости возрастает для организации еще больше в связи с тем, что при резком снижении стоимости жилья лица, заключившие с организацией договоры о выкупе квартир в рассрочку, могут отказаться от их выполнения с выставлением требований о возврате уже оплаченной «выкупной стоимости» квартир. При «массовости» данного явления может сложиться ситуация, когда Общество не будет иметь возможности своевременно исполнить данные обязательства, что обернется для Общества потерей ликвидности и платежеспособности.

Риск приобретения невостребованного жилья.

В связи с участием Компании в реализации подпрограммы «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Республики Коми» Государственной программы Республики Коми «Строительство, обеспечение

качественным, доступным жильем и услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Республики Коми» возникает новый риск - риск приобретения не востребованного жилья. Суть его в том, что первоначально Компания приобретает жилье самостоятельно и уже затем передает его в реестр жилых помещений для передачи участникам подпрограммы. В случае, если ни один из платежеспособных участников не воспользуется своим правом на заключение договора с АО «КОМИипотека», жилое помещение остается на балансе Общества, и оно как собственник будет нести все расходы, связанные с его эксплуатацией (регистрировать право собственности на строящееся жилье, оплачивать государственные пошлины, оплачивать коммунальные расходы и т.д.). «Массовость» данного явления может повлечь рост затрат Общества, что в свою очередь, отразится на результатах финансово-хозяйственной деятельности компании.

Риск «недостроя»/ «долгостроя» объекта при участии в строительстве

Данный вид риска существует всегда при участии в долевом строительстве. В случае, если застройщик не сможет достроить объект или сдать его в установленный договором срок, прежде всего, будет страдать другая сторона договора – дольщик. В связи с активным приобретением Обществом жилья на стадии строительства, данный риск возрастает.

Риск зависимости от ключевого контрагента

Риск зависимости от ключевого контрагента заключается в том, что при отсутствии возможности влиять на хозяйственную деятельность контрагента, деятельность компании в целом или по одному из направлений находится в зависимости от решений, принимаемых контрагентом.

По направлению ипотечного кредитования Общество сотрудничает с АО «АИЖК». В основном взаимоотношения регулируются договорами поставки и сопровождения закладных, а также обязательными к применению Стандартами АО «АИЖК». На текущий момент компания выдает ипотечные кредиты только по продуктам Агентства. Это обуславливает практически полную зависимость направления ипотечного кредитования от хозяйственной деятельности АО «АИЖК».

В частности, любые изменения в условиях кредитования, поставки или обслуживания закладных обязательны к применению независимо от целесообразности с точки зрения деятельности самой компании.

Минимизация риска возможна только путем сокращения доли ключевого контрагента в деятельности компании. В перспективах развития этот вариант учтен.

Снизить влияние риска также возможно путем повышения качества работы компании во взаимодействии с АО «АИЖК», что обеспечивает более лояльные условия сотрудничества. На протяжении всего периода сотрудничества АО «КОМИипотека» входит в ряды лучших партнеров Агентства, что подтверждается значениями рейтингов.

Риск снижения реальных доходов населения.

Суть риска заключается в том, что в условиях кризисных явлений в финансово-экономической сфере общества возникает явление снижения реальных доходов населения. Снижение доходов обусловлено множеством факторов. В первую очередь, - это инфляция, как ее следствие повышение стоимости товаров первой необходимости. Второй фактор – замедление роста номинальных зарплат, а в ряде секторов - снижение. В-третьих, социальные выплаты индексируются по прогнозной инфляции, которая в два с лишним раза ниже реальной. И, наконец – рост безработицы, который свойственен в период кризисных явлений.

Все это может привести к тому, что при сокращении доходов населения, во-первых, может произойти снижение уровня накоплений и, что, в свою очередь, повлечет уменьшение первоначального взноса, величина которого основательно влияет на процентную ставку ипотечного кредита. Во-вторых, в результате отсутствия возможности внесения первоначального взноса, наличие которого часто является обязательным для одобрения банком ипотечного кредита, сократится спрос на ипотечные кредиты. Кроме того, снижение доходов, неуверенность в завтрашнем дне, может также резко сократить спрос на ипотечные кредиты. Потребители могут отложить решение жилищной проблемы "до лучших времен".

Значение риска увеличивается в виду того, что Компания является Оператором подпрограммы **"Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Республики Коми"** Государственной программы Республики Коми **"Развитие строительства и жилищно-коммунального комплекса, энергосбережение и повышение энергоэффективности"**, где оценка платежеспособности изначально была ограничена требованиями Постановления Правительства РК от 19.10.2011 N 469 (не учитываются ежемесячные расходы участника (кредиты, расходы на образование свое и (или) детей, наличие иждивенцев, и т.п., в расчет взят только размер платежей по договору на приобретение жилья в рассрочку), предоставление рассрочки осуществляется на всю стоимость жилья, без учета коэффициента Кредит/залог.

Прогнозы развития Общества на 2016 год

Перспективы развития АО «КОМИипотека» в 2016 году связаны с направлениями, которые связаны с деятельностью АО «АИЖК», и с реализацией республиканских программ (подпрограмм), направленных на обеспечение жильем определенных категорий населения Республики Коми.

Направления по линии работы АО «АИЖК» и его дочерних компаний:

В 2016 году АО «АИЖК» в рамках реализации стратегических планов передает банку ПАО «ВТБ24» сервис по сопровождению закладных и объектов недвижимости, а именно: функции партнерской сети по выкупу и сопровождению закладных, взысканию задолженности по кредитам, управлению и реализации недвижимости. Следовательно, с 2016 года ПАО «ВТБ24» станет единственным агентом по сопровождению ипотечного портфеля Агентства по всей России. Банк ПАО «ВТБ24» признан победителем открытого конкурса АО «АИЖК» благодаря большому опыту сопровождения ипотечных кредитов, широкой региональной сети и профессиональной ипотечной команде. АО «АИЖК» передаст банку на сопровождение весь портфель поэтапно до 1 апреля 2016 года. Тем самым, АО «КОМИипотека», являясь региональным оператором, с 2016 года не будет выполнять функции по сопровождению ипотечных кредитов, находящихся на балансе АО «АИЖК». В 2016 году АО «АИЖК» продолжит сотрудничать с действующей партнерской сетью по другим направлениям своей деятельности.

С 2016 году изменяется роль АО «АИЖК». В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" АО «АИЖК» стало единым институтом развития в жилищной сфере, объединившим несколько компаний, в том числе Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства.

Заявлена новая стратегия АО «АИЖК» на период с 2015-2020 годы. Согласно данной стратегии в деятельности АО «АИЖК» будет осуществляться смещение от первичного рынка ипотеки (рынок выдачи ипотечных кредитов и их рефинансирование) в сторону вторичного рынка ипотеки (рынка ипотечных ценных бумаг). При этом АО «АИЖК» будут разрабатываться и предлагаться на рынок новые социальные продукты.

Кроме указанного направления деятельность АО «АИЖК» будет направлена на развитие механизмов кредитования застройщиков, в том числе через программы «Жилье для российской семьи» и «Арендное жилье».

С учетом новой стратегии АО «АИЖК» и в рамках Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года Общество будет осуществлять следующие направления деятельности на 2016 год:

- участие в программах кредитования, предлагаемых АИЖК и его дочерними компаниями.

Тем самым Компания сохранит функцию по выдаче и рефинансированию ипотечных кредитов/займов.

- участие в программах реструктуризации кредитов (займов).
- участие в программе «Жилье для российской семьи».

Республикой Коми было подписано соглашения об участии в программе «Жилье для российской семьи». В 2016 году АО «КОМИипотека» готово выступить в качестве Оператора во взаимодействии между участниками программы и организациями, ее реализующими, а также в качестве Поставщика закладных в АО «АИЖК».

В рамках продолжения деятельности АО «АИЖК» по помощи заемщикам, оказавшимся в сложной финансовой ситуации, АО «КОМИипотека» будет поддерживать их и реализовывать на территории Республики программы, предлагаемые Агентством и его дочерними компаниями реструктуризации задолженности по ипотечным кредитам (займам).

Реализация республиканских программ и программы (программ), утвержденной (утвержденных) Советом директоров АО «КОМИипотека», по улучшению жилищных условий работников бюджетной сферы.

В 2016 году за счет средств, ежемесячно поступающих в счет оплаты по заключенным с участниками программы «евроипотека» договорам о приобретении жилья в рассрочку, Компания осуществит разработку и внедрение двух новых механизмов по улучшению жилищных условий работников бюджетной сферы Республики Коми (распределение финансирования между проектами):

1) *программы «Арендное жилье»* - 20% от объема поступающих средств (механизм приобретения жилых помещений на этапе строительства у Застройщиков в рассрочку на 5/7/10 лет и предоставления данного жилья по договорам найма определенным категориям граждан - работникам бюджетной сферы Республики Коми по стоимости 1/12 от цены, которая рассчитывается как 5% от средней рыночной стоимости квадратного метра общей площади жилья, учитываемой для определения величины

социальной выплаты, предоставляемой отдельным категориям граждан за счет средств республиканского бюджета Республики Коми, в соответствующем городском округе или муниципальном районе в Республике Коми, утверждаемой Министерством архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми, умноженной на коэффициент 1,5 и общую площадь жилого помещения, предоставляемого по договору найма, с возмещением 20% данной стоимости из республиканского бюджета),

2) *собственной программы выдачи займов на льготных условиях -70% от объема поступающих средств (по ставке 80% от ключевой ставки ЦБ РФ на срок 20 лет с оформлением закладной) определенным категориям граждан - работникам бюджетной сферы Республики Коми (в том числе участникам программы «евроипотека»), которая заменит программу «евроипотека».*

3) *С сохранением реализации программы «евроипотека» - 10% от объема поступающих средств. В рамках программы «евроипотека» в 2016 г. планируется приобретение жилья для жителей муниципальных районов.*

Таким образом, важным направлением деятельности АО «КОМИипотека» на 2016 год преимущественно остается реализация региональных и федеральных программ и мероприятий, направленных на создание благоприятных условий для обеспечения жизнедеятельности населения на территории Республики Коми.

Прогнозы на 2016 год сейчас строить сложно, но в любом случае на ипотечный рынок будут влиять геополитические факторы, положение дел в экономике и в социальной сфере. Большинство экономистов сходятся во мнении, что в 2016 году страну ожидает небольшой рост экономики и замедление темпов инфляции. При этом, при сохранении нефтяных цен на относительно низких уровнях, экономика продолжит адаптацию к изменившимся внешним условиям. Это затормозит активизацию роста экономики, по крайней мере, до второй половины следующего года или до 2017 года. В целом, все факторы говорят о том, что 2016 год не будет легким для отрасли в целом, и новости о банкротстве застройщиков и закрытии ипотечных программ какими-либо банками еще впереди.

Контактная информация

Юридический адрес: Республика Коми, город Сыктывкар, ул. Интернациональная, дом 133

Фактический адрес: Республика Коми, город Сыктывкар, ул. Интернациональная, дом 133

Телефон: (8212) 20-32-83 (приемная), 21-46-16 (отдел клиентских отношений)

e-mail: komi@ipoteka-rk.ru

web сайт: www.ipoteka-rk.ru

Время работы: понедельник - четверг с 09:00 до 18:00, пятница с 09:00 до 17:00, обед с 13:00 до 14:00.

Представительство в городе Усинске:

г.Усинск, ул. Нефтяников, д.38

Телефон: (912) 5570414

**Генеральный директор
АО «КОМИипотека»**



**Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
Аудиторской Консультационной Фирмы «Такт»,
осуществляющего ведение бухгалтерского
учета на основании договора**

Ветошева И.Г.