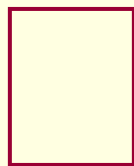




ОАО «Республиканское ипотечное агентство»

ОТЧЁТ
о деятельности за 2005 г



г.Якутск

Содержание.

Пояснения к Отчёту о деятельности ОАО «Республиканское ипотечное агентство» за 2005 год	6
Совет директоров ОАО «Республиканское ипотечное агентство»	7
Акционеры ОАО «Республиканское ипотечное агентство»	8
Направления деятельности ОАО «Республиканское ипотечное агентство» в 2005 году	9
Создание инфраструктуры рынка ипотечного кредитования	10
Инфраструктура для ипотечного кредитования	11
Основные направления и результаты работы отдела ипотечного жилищного кредитования	12-14
Темпы кредитной работы ОАО «Республиканское ипотечное агентство»	15
Договорные отношения	16
Общие сведения о выданных займах	17
Объём кредитования (сумма и количество) за период июнь-декабрь 2005 г	18

Текущие сведения о стадии работы по ипотечному кредитованию	19
Количество заёмщиков в разрезе районов (улусов) Республики Саха (Якутия)	20
Результаты работы кредитной комиссии	21
Поставка закладных	22
Поставка закладных в месячном разрезе	23
Работа с кредитными организациями	24
Лимиты кредитных организаций на ипотечное кредитование	25
Кредитование граждан, приобретающих строящиеся жилые помещения	26
Проект «Субсидирование первоначального взноса»	27
Сравнительный анализ схем субсидирования	28
Сотрудничество с риэлторскими организациями	29

Законотворческая деятельность	30
Основные направления и результаты работы отдела расселения	31
Адреса расселяемых объектов (план 2005 года)	32-33
Источники финансирования переселения граждан в 2004-2005 годах	34
Источники финансирования переселения граждан в 2004-2005 годах (диаграмма)	35
Категория жилья, предоставленного переселенцам	36
Поступления и расход денежных средств, предназначенных для переселения граждан (млн.руб)	37
Расход средств в разрезе категорий затрат	38
Основные направления и результаты работы отдела реализации квартир	39
Реализация квартир на первичном рынке недвижимости	40

Основные направления и результаты работы отдела капитального строительства (01.05.2005-31.12.2005)	41
Результаты работы Мирнинского филиала	42
Финансовая деятельность. Обязательные платежи.	43
Общие итоги деятельности	44
Социально-общественная деятельность	45
Организационная работа	46
Общие сведения об ОАО «Республиканское ипотечное агентство»	47



Пояснения к Отчёту о деятельности ОАО «Республиканское ипотечное агентство» за 2005 год.

- В настоящем отчёте отражены результаты по основным направлениям деятельности ОАО «Республиканское ипотечное агентство» в 2005 году. Отчёт содержит статистические данные, всесторонне характеризующие не только саму организацию, но и рыночную среду, в которой Агентство работало в 2005 году.
- В 2005 году завершилось формирование инфраструктуры двухуровневой системы ипотечного кредитования- в сферу деятельности Агентства вошли новые кредитные организации, исполняющие функцию первичного кредитора, в связи с чем в отчёте отдельно отражены заёмные средства, предоставленные гражданам непосредственно Агентством и банками.
- В характеристике деятельности в секторе расселения граждан учитывается, что получение ОАО «Республиканское ипотечное агентство» денежных средств на расселение происходит через предварительную продажу жилья агентством. Вырученные средства используются для реализации программы по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья.



Совет директоров ОАО «Республиканское ипотечное агентство».

Председатель совета директоров:

Дереповский Сергей Яковлевич
Министр строительства и промышленности строительных материалов

Члены совета директоров:

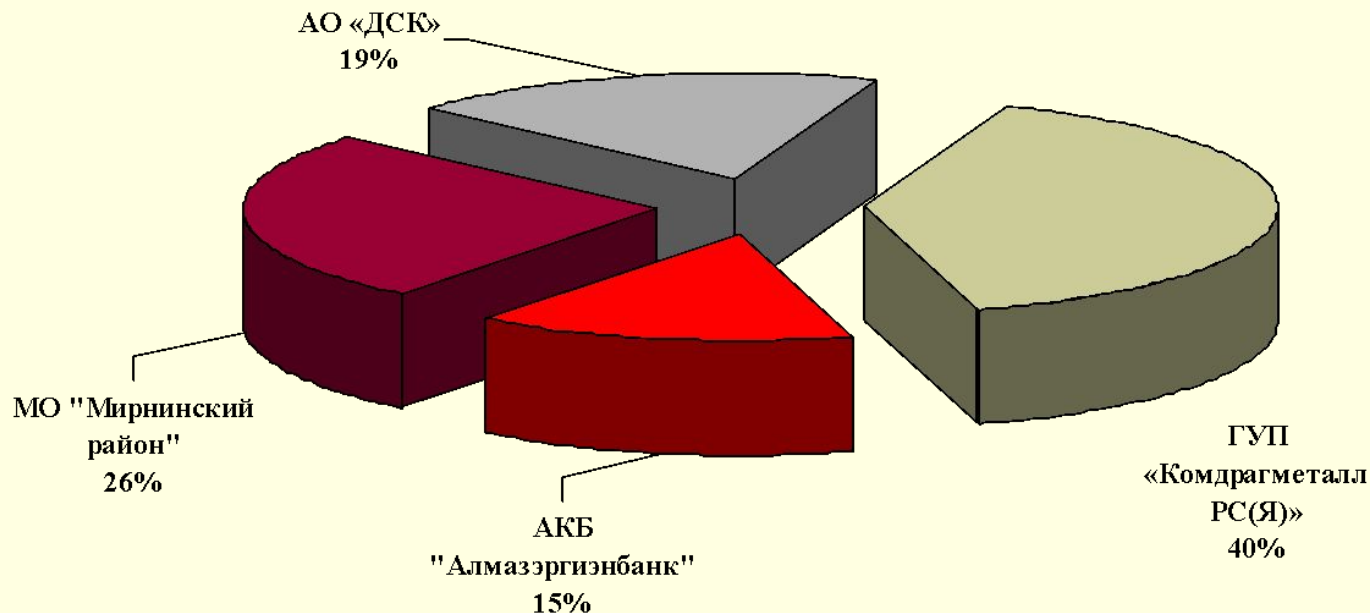
Берш Александр Адольфович- генеральный директор ОАО «ДСК»
Васильев Карл Иннокентьевич- генеральный директор
ГУП «Комдрагметалл РС(Я)»
Кычкин Александр Егорович- 1-й заместитель генерального директора
ГУП «Комдрагметалл РС(Я)»
Миронов Александр Степанович- председатель Правления
АКБ «Алмазэргиэнбанк»
Мостепан Валерий Дмитриевич- 1- заместитель Главы Администрации
МО «Мирнинский район»
Попов Борис Николаевич- заместитель по финансам Главы Администрации
МО «Мирнинский район»



Акционеры

ОАО «Республиканское ипотечное агентство».

- Уставный капитал ОАО «Республиканское ипотечное агентство» сформирован полностью и составляет 20 000 000 рублей. Наиболее крупным акционером является ГУП «Комитет по драгоценным металлам и драгоценным камням Республики Саха (Якутия)».
- Участие Правительства Республики Саха (Якутия) в капитале агентства обеспечивается опосредованно через указанный выше ГУП, а также АКБ «Алмазэргиэнбанк».





Направления деятельности ОАО «Республиканское ипотечное агентство» в 2005 году.

Основными направлениями деятельности агентства в 2005 году являлись:

- развитие двухуровневой системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования;**
- организация системы кредитования граждан для приобретения строящегося жилья;**
- участие в законотворческой деятельности в качестве экспертов;**
- разъяснительная работа в сфере популяризации ипотечного кредитования;**
- реализация программы переселения граждан из ветхого и аварийного жилья;**

Каждое из указанных направлений требовало разработки определённого алгоритма действий, выстраивания взаимоотношений с органами государственной власти и организациями- партнёрами.



Создание инфраструктуры рынка ипотечного кредитования.

Усилиями ОАО «Республиканское ипотечное агентство» на территории Республики Саха (Якутия) еще в 2004 году была создана инфраструктура рынка ипотечного жилищного кредитования, состоящая из самого **Регионального оператора, АКБ «Алмазэргиэнбанк», страховых и оценочных организаций.** В 2005 году в инфраструктуру влились представители кредитных организаций:

филиал «Якутский» АБ «Собинбанк», Якутский филиал АКБ «Далькомбанк», Якутский филиал «Россельхозбанк», а также риэлторские организации.

Знаменательно, что с середины 2005 года роль первичного кредитора кроме Регионального оператора стали выполнять и кредитные организации.



Инфраструктура для ипотечного кредитования.





Основные направления и результаты работы отдела ипотечного жилищного кредитования.

№ п/п	Основные мероприятия	Достигнутые результаты
1	<u>Работа с документами</u>	Подготовлены и доведены до Правительства Республики Саха (Якутия), Министерства строительства и промышленности строительных материалов информационные и пояснительные материалы по двухуровневой системе рынка ценных бумаг. Подготовлены предложения по законопроекту «О развитии системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в Республики Саха (Якутия)», а также к законопроекту «О порядке признания граждан малоимущими, ведения учёта граждан, признанных нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам социального найма». Сформированы и направлены на рассмотрение в Правительство Республики Саха (Якутия) предложения о субсидировании первоначального взноса при приобретении работниками бюджетной сферы квартир в строящихся домах. Утверждено Положение ОАО «Республиканское ипотечное агентство» о векселе. Подготовлены и применяются Регламенты работы с кредитными организациями и риэлторами.
2	<u>Аналитическая работа</u>	Сформированы и отправлены предложения для федерального ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» по модернизации электронного расчёта займа (кредита) в связи с возникновением при вводе некоторых параметров отрицательных результатов. Модернизированы и внедрены электронные таблицы для осуществления предварительного анализа потенциальных заёмщиков и расчётов параметров займа, для ведения учёта выданных займов (кредитов), для ведения учёта граждан, прошедших Кредитную комиссию На постоянной основе осуществляется мониторинг опыта финансирования жилищного строительства.
3	<u>Работа с органами государственной власти</u>	Участие в парламентских слушаниях на тему: «Формирование рынка доступного жилья в Республике Саха (Якутия)». Участие в рамках парламентских слушаний в работе круглых столов «О схемах ипотечного жилищного кредитования» и «Об обеспечении жителей республики жильем, предоставленным по договорам социального найма». Подготовлены и отправлены предложения к реализации положений ежегодного Послания Президента Российской Федерации. Подготавливались и направлялись предложения в проекты различных документов Правительства Республики Саха (Якутия).

№ п/п	Основные мероприятия	Достигнутые результаты
3	<u>Работа с органами государственной власти</u> (продолжение)	Подготовка проектов писем в адрес Президента и Председателя Правительства Российской Федерации.
4	<u>Работа с АИЖК</u>	Переписка и переговоры, касающиеся поставок закладных- на постоянной основе. Отправлены документы на экспертизу в АИЖК, сопровождающие поставку всех партий закладных. Участие в совещаниях, проводимых АИЖК- на постоянной основе. Обучение специалистов по программе АИЖК. Подключение к Единой информационной системе АИЖК.
5	<u>Перспективные разработки</u>	Развитие отношений с финансовыми организациями, осуществляющими деятельность на рынке ипотечного кредитования по Стандартам АИЖК. Реализация программы кредитования граждан, приобретающих строящееся жильё (в рамках взаимоотношений с АКБ «Совфинтрейд» ЗАО). ОАО «РИА» имеет право выполнять функции заказчика-застройщика в соответствии с лицензией Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.
6	<u>Работа с клиентами</u>	Проводится постоянное консультирование потенциальных заёмщиков. В 2005 году оформлено более 140 кредитных дел. Проведение заседаний кредитных комиссий- на постоянной основе.
7	<u>Работа с другими организациями</u>	Переписка при необходимости осуществлялась на постоянной основе. Осуществлены встречи и достигнуты договорённости с рядом кредитных организаций, которые работают или будут работать на рынке ипотечного кредитования по стандартам АИЖК. Осуществлена подготовка специалистов АБ «Далькомбанк» в части, касающейся требований, предъявляемых к участникам системы развития ипотечного жилищного кредитования в РФ. Подписаны соглашения о сотрудничестве в области ипотечного кредитования с риэлторскими организациями ООО «Агенттрейд», ООО «ВДВ-Недвижимость».

Достигнутые результаты

№ п/п	Основные мероприятия	Достигнутые результаты
7	<u>Работа с другими организациями</u> (продолжение)	Подписаны соглашения о сотрудничестве с ОАО «Главмосстрой», ОАО «Центральная ипотечная компания», филиалом АБ «Внешторгбанк», филиалом АБ «Далькомбанк», филиалом АБ «Россельхозбанк», филиалом АБ «Совфинтрейд», филиалом АБ «Собинбанк».



Темпы кредитной работы ОАО «Республиканское ипотечное агентство».

В связи с отказом ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в октябре 2004 года выкупать закладные, **удостоверяющие права кредитора по займам**, до момента увеличения уставного капитала либо внесения изменений в постановление Правительства Российской Федерации №628 ОАО «Республиканское ипотечное агентство» вынуждено было временно приостановить выдачу новых займов. Однако к июню 2005 года ОАО «Республиканское ипотечное агентство» нашло стратегического партнёра по выкупу закладных- АКБ «Совфинтрейд» (ЗАО) и с середины июня 2005 года кредитование возобновилось. Всего за 2005 год было оформлено 111 займов и при участии ОАО «РИА» 45 банковских кредитов на общую сумму **96 117 260** рублей, то есть в среднем каждый рабочий день выдавался один займ (кредит). Кредиты выдавались филиалом «Якутский» АБ «Собинбанк», а с декабря 2005 года и АКБ «Алмазэргиэнбанк». Вся подготовка документов по банковским сделкам осуществляется ОАО «РИА».



Договорные отношения.

В 2005 году были установлены следующие договорные отношения:

- АКБ «Совфинтрейд» ЗАО (двухстороннее соглашение о сотрудничестве от 27.05.2005 №2403-14/6С-ИП);
- АКБ «Собинбанк» (двухстороннее соглашение о сотрудничестве от 04.04.2005 №1-И);
- АКБ «Далькомбанк» (двухстороннее соглашение о сотрудничестве от 18.04.2005 №03-2/14);
- АКБ «Внешторгбанк» (двухстороннее соглашение о сотрудничестве от 11.05.2005 №001);
- ОАО «Центральная ипотечная компания» (двухстороннее соглашение о сотрудничестве на первичном рынке недвижимости от 20.04.2005 №б/н);
- ОАО «Центральная ипотечная компания» (двухстороннее соглашение о сотрудничестве на вторичном рынке недвижимости от 20.04.2005 №б/н);
- ОАО «Главмосстрой», ОАО «Центральная ипотечная компания» (трёхстороннее соглашение о сотрудничестве на первичном рынке недвижимости от 20.04.2005 №б/н);
- ООО «ВДВ-Недвижимость» (двухстороннее соглашение о сотрудничестве с Риэлторской компанией от 25.11.2005 б/н);
- ООО «Агенттрейд» (двухстороннее соглашение о сотрудничестве с Риэлторской компанией от 28.11.2005 б/н);
- АКБ «Россельхозбанк» (двухстороннее соглашение о сотрудничестве от 28.11..2005 №03-2/45);



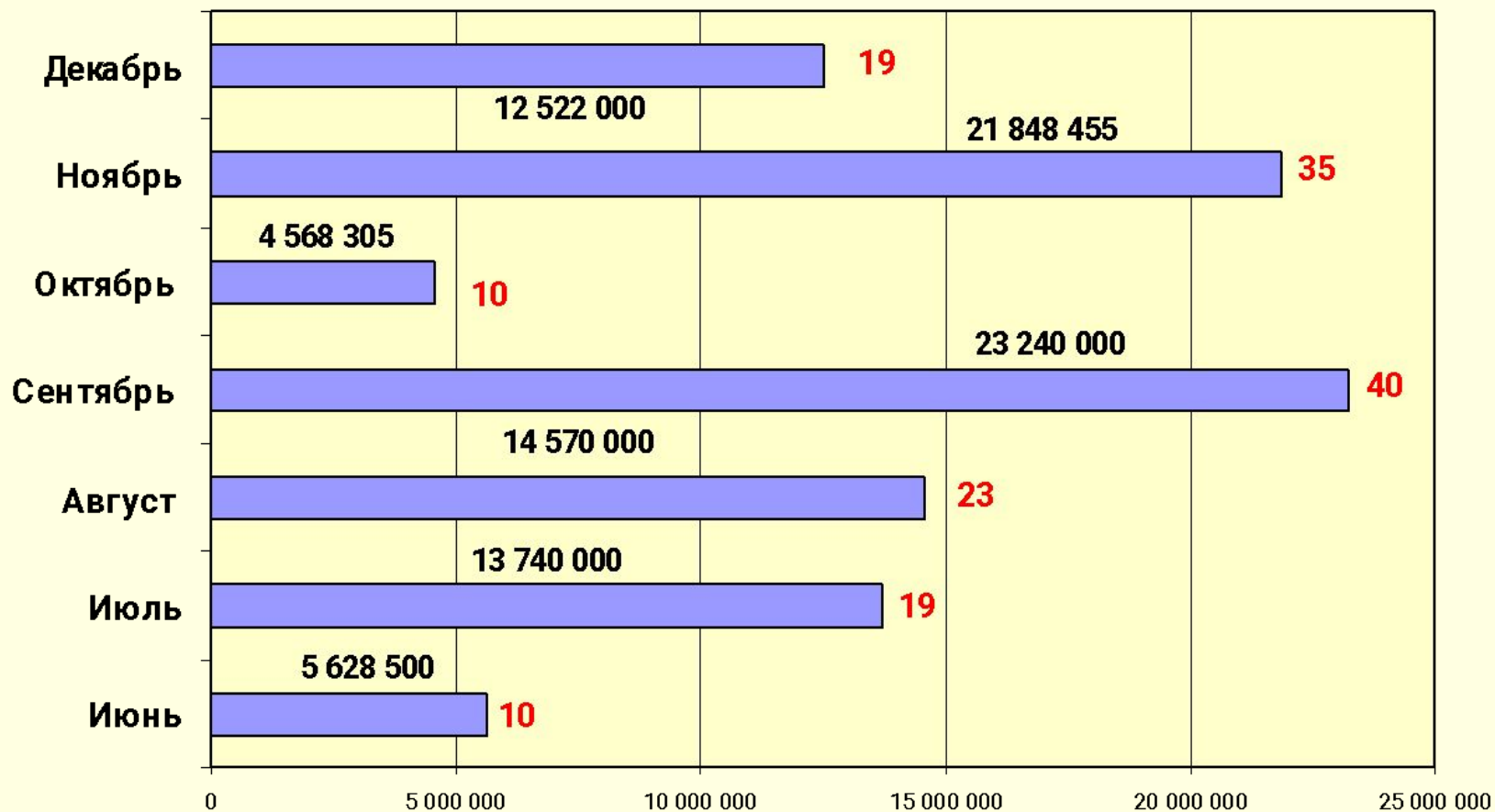
Общие сведения о выданных займах (кредитах).

Общее количество фактически предоставленных займов (кредитов) за 2004 -2005 год	<u>231</u>
в том числе в 2005 году	<u>156</u>
Общая сумма фактически предоставленных займов (кредитов) за 2004 -2005 год, руб	<u>127 354 278</u>
в том числе в 2005 году	<u>96 117 260</u>
Средний взвешенный срок займа (кредита) (по итогам 2004-2005 года) , в годах	<u>18</u>
Средняя сумма займа (кредита) (по итогам 2004-2005 года), руб	<u>551 317</u>
Количество рефинансированных займов (кредитов) на конец 2005 г	<u>152</u>
Сумма, полученная от рефинансирования, руб	<u>81 142 878</u>
	<u>17</u>



Объём кредитования (сумма и количество)

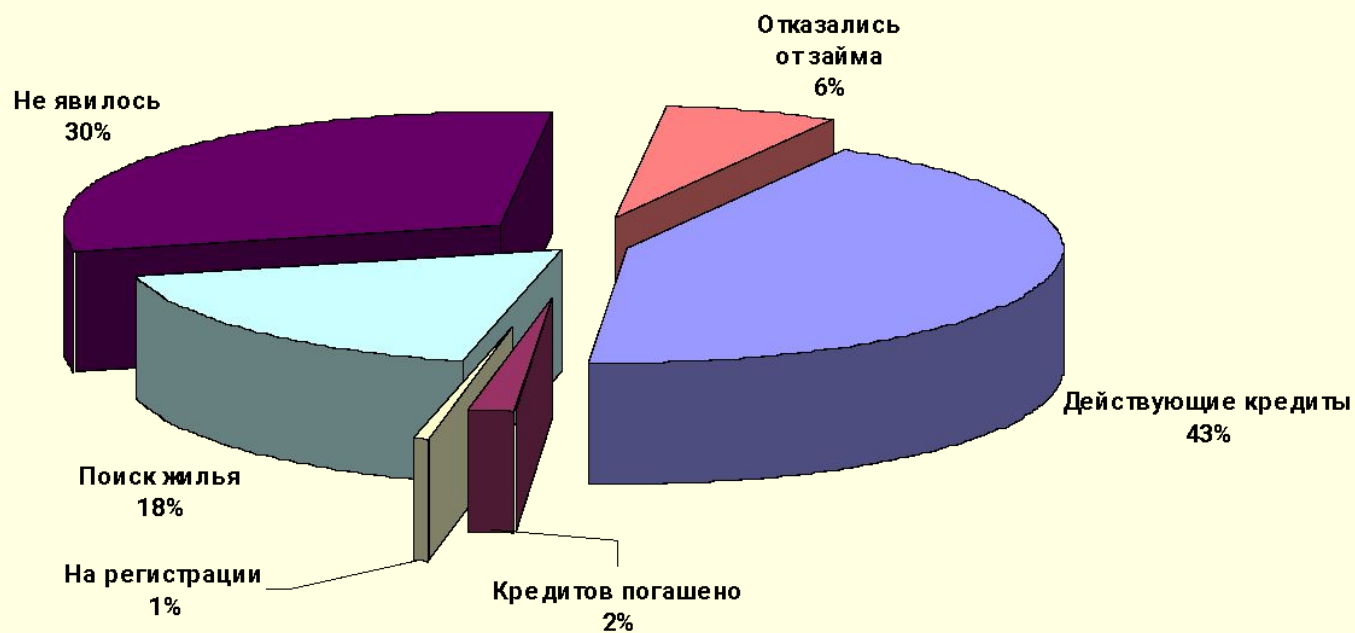
за период июнь-декабрь 2005 г.



Объём займов (кредитов), руб



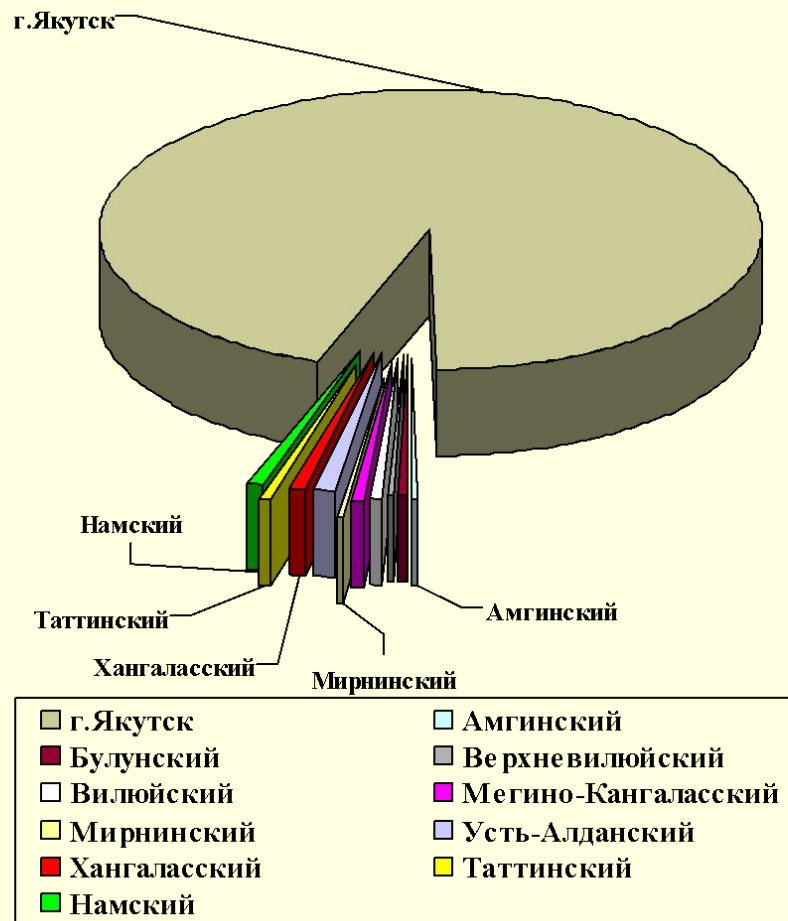
Текущие сведения о стадии работы по ипотечному кредитованию.





Количество заёмщиков в разрезе районов (улусов) Республики Саха (Якутия).

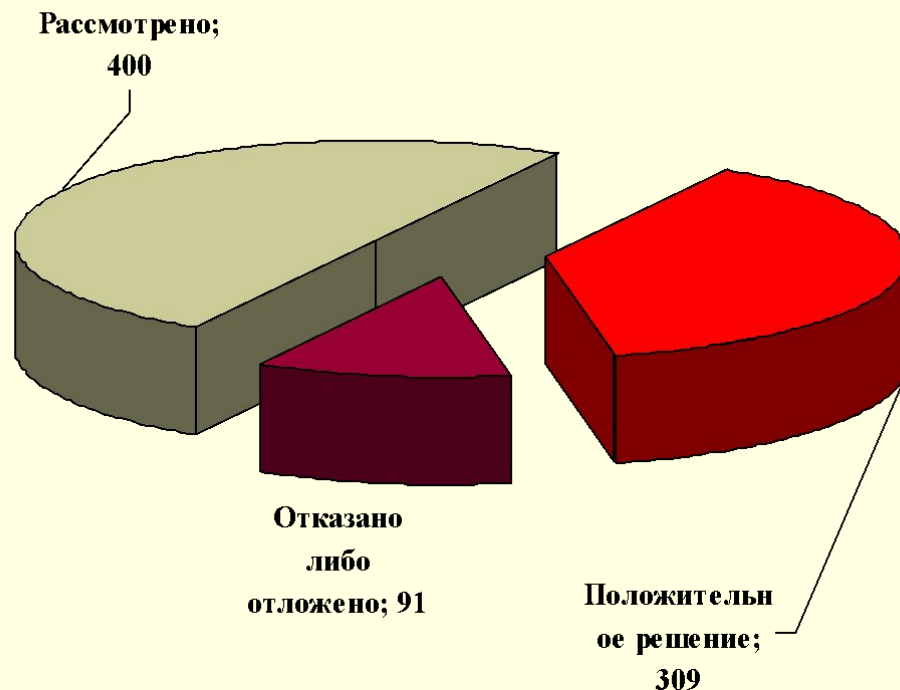
- Наибольшее количество займов (кредитов) получили граждане, проживающие в г. Якутске (94%). 100% граждан, не зависимо от места регистрации, получили заем (кредит) для приобретения жилья именно в г.Якутске. Представители районов (улусов), не указанных на диаграмме, в ОАО «РИА» не обращались.





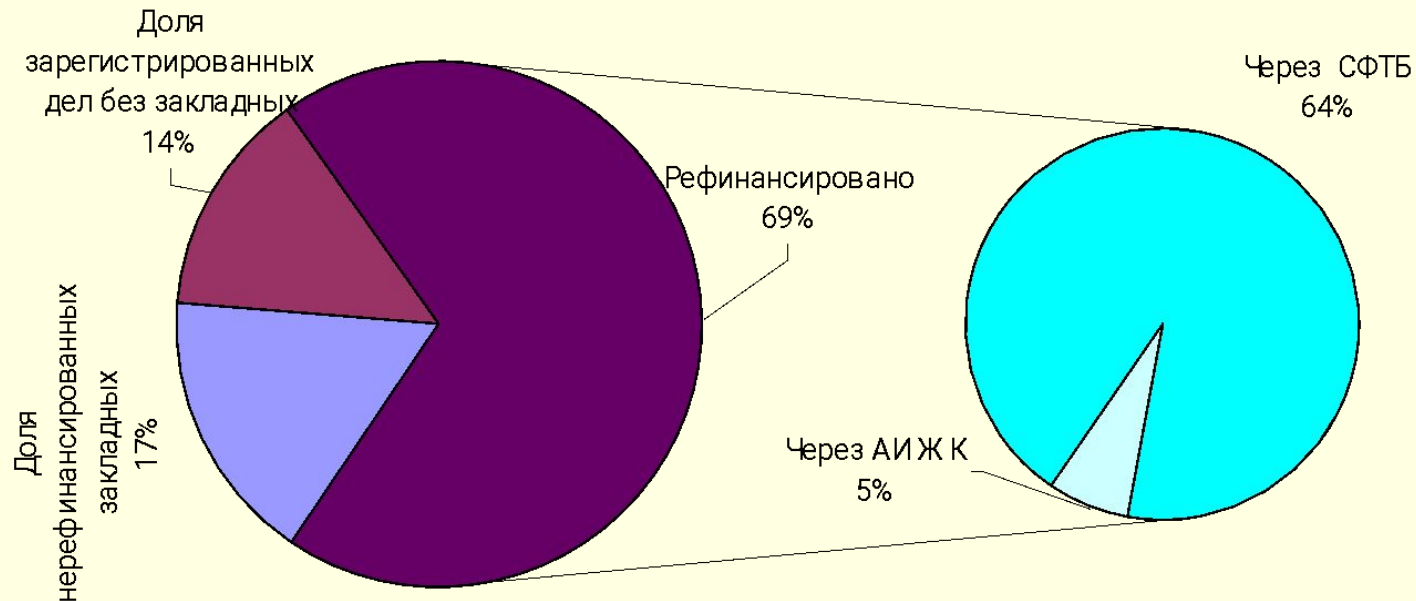
Результаты работы Кредитной комиссии.

- Кредитная комиссия является коллегиальным органом, осуществляющим функцию отбора потенциальных заёмщиков.
- Всего за 2005 год рассмотрено 400 комплектов документов. Положительное решение о кредитовании принято по 309 документам на сумму 208 711 013 рубль. Таким образом, примерно в 23% случаев Кредитная комиссия выносила отрицательное решение о возможности кредитования либо откладывала дело.





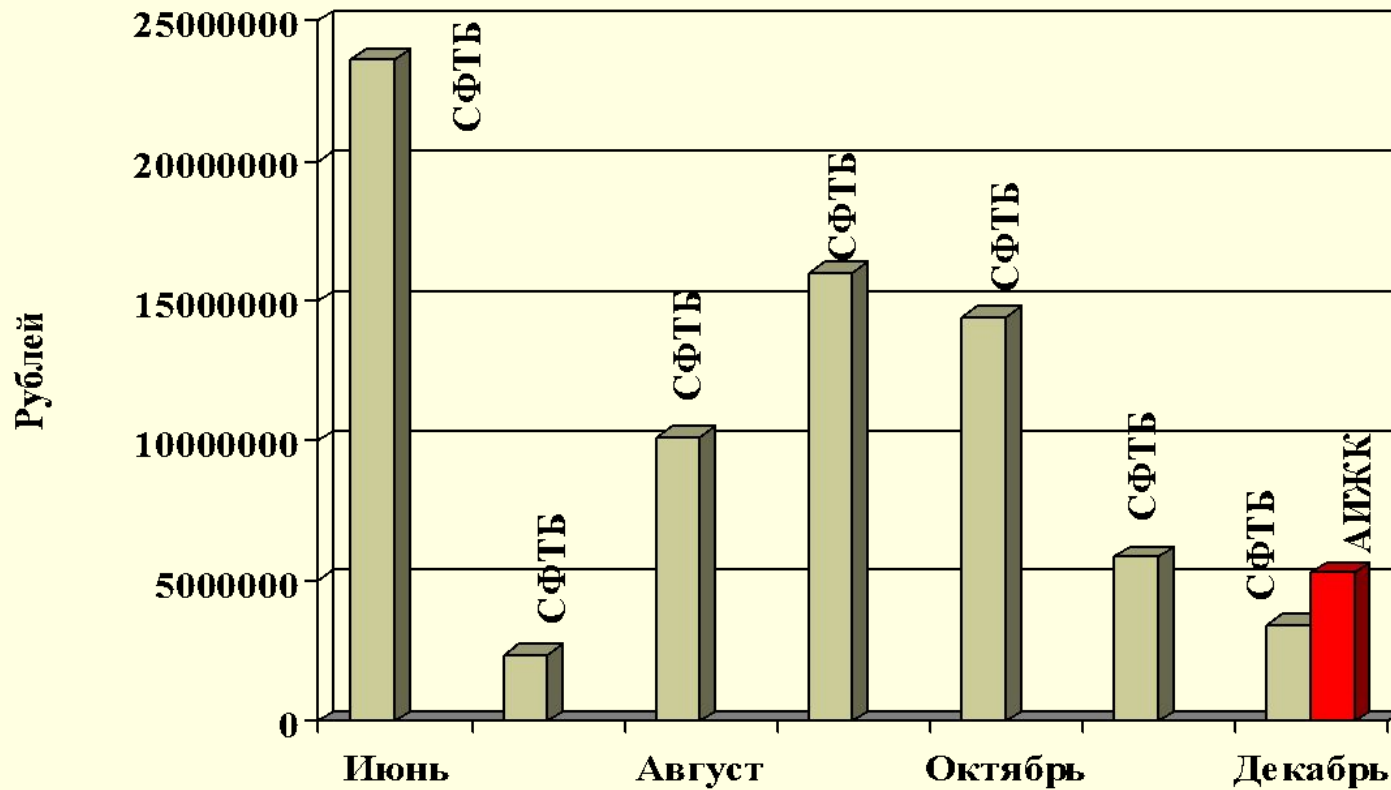
Поставка закладных.



- Сделки кредитования сопровождаются оформлением закладных, которые используются при рефинансировании займов (кредитов). В 2004 году рефинансирование займов (кредитов) не осуществлялось.
- В 2005 году в адрес АБ «Совфинтрейд» (ЗАО) осуществлялась поставка закладных, оформленных как 2004, так и в 2005 году. Всего в этот банк поставлено 142 закладные, оформленные в удостоверение прав требования по выданным займам, на сумму 75 869 967 рублей. По состоянию на 01.01.2006 ещё **37** закладных могут быть поставлены в течение ближайшего квартала.
- В 2005 году впервые осуществилась поставка закладных в адрес АИЖК- 10 закладных на сумму 5 272 911 рубля (декабрьская поставка). Итого в 2005 году осуществилась рефинансирование 152 займов и кредитов на общую сумму 81 142 878 рублей.



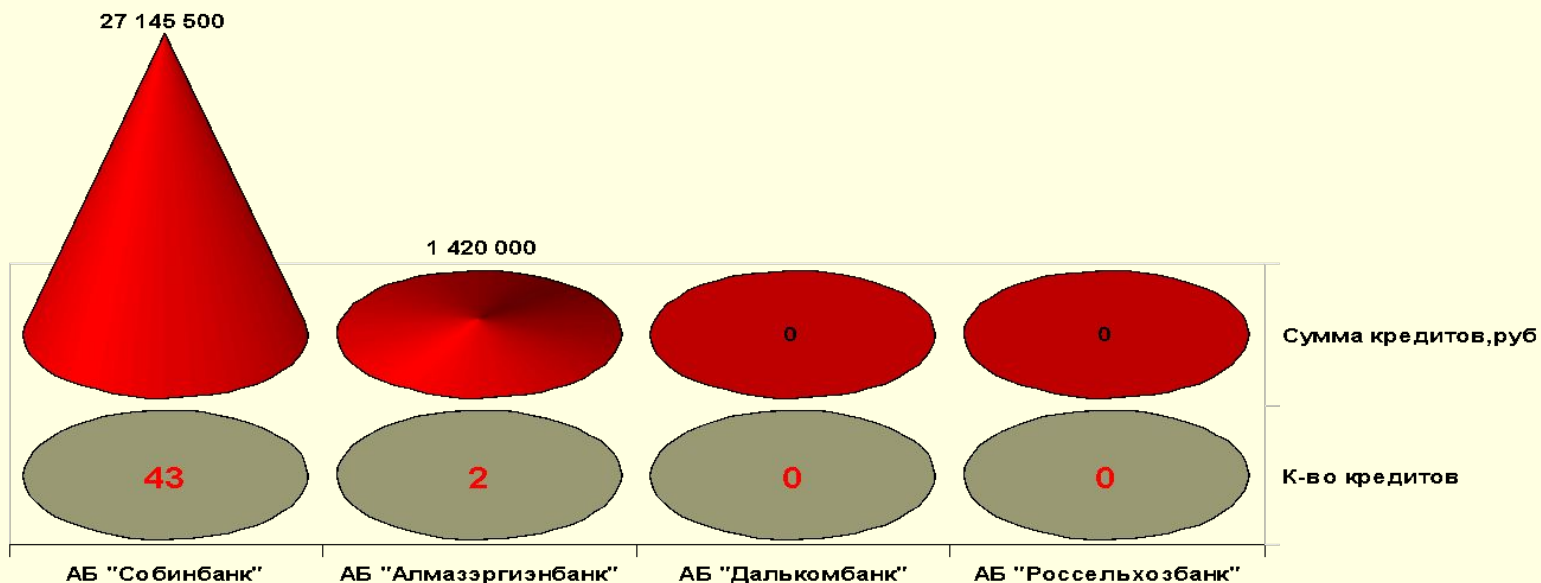
Поставка закладных в месячном разрезе.





Работа с кредитными организациями.

Как уже отмечалось, в 2005 году к работе по долгосрочному ипотечному кредитованию были привлечены банки (филиалы банков). ОАО «РИА» осуществляло подготовку всей необходимой документации (в т.ч. кредитный договор и закладную), а банк выполнял функцию источника денежных средств. Всего банки профинансировали 45 кредитов на общую сумму 28 565 500 рублей. Причём большую часть кредитов оформил филиал «Якутский» АБ «Собинбанк» (43 кредита на сумму 27 145 500 рублей).





Лимиты кредитных организаций на ипотечное кредитование.

Кредитные организации после заключения соглашения с ОАО «Республиканское ипотечное агентство» установили лимиты на проведение сделок по долгосрочному ипотечному жилищному кредитованию в 2005 году. При этом, величина лимитов и алгоритм её расчёта зависит от подхода банка.

АБ «Собинбанк»	АБ «Алмазэргиэнбанк»	АБ «Далькомбанк»	АБ «Россельхозбанк»
Не более 15 млн в квартал	Не более 15 млн в квартал	Не более 7 млн в месяц	Не более 1 млн по одному кредитному делу

Для работы с кредитными организациями ОАО «Республиканское ипотечное агентство» разработало Регламент, который в настоящее время используется не только ОАО «РИА», но и организациями, пытающимися выстроить аналогичные отношения с банками по ипотечному кредитованию.



Кредитование граждан, приобретающих строящиеся жилые помещения.

В 2005 году ОАО «Республиканское ипотечное агентство» начало осуществлять кредитование граждан, приобретающих строящиеся жилые помещения либо участвующих в долевом строительстве. В качестве пробного варианта было осуществлено кредитование работников бюджетной сферы, приобретающих квартиры в 139 квартирном доме по адресу: г.Якутск, 67 квартал, ул.Ойунского, 31/2. В указанном доме с использованием механизма ипотечного кредитования было реализовано 17 квартир общей площадью 632,6 кв.м на сумму 14 168 564 рубля. При реализации квартир оформлено займов на сумму 7 951 760 рублей. Таким образом, в среднем 56% стоимости квартир оплачено гражданами за счёт заёмных средств. Все займы на конец 2005 года предложены к выкупу в АБ «Совфинтрейд» (ЗАО).

Кроме этого ОАО «РИА» начало осуществление кредитования долевого участия граждан в строительстве 64-квартирного дома, находящегося в 36 квартале г.Якутска по ул.Ойунского. Заказчиком строительства является ОАО «Республиканское ипотечное агентство». По состоянию на 01.01.2006 г принято к кредитованию **33** заявки для приобретения квартир в указанном доме в сумме **27 611 126** рублей.



Проект «Субсидирование первоначального взноса».

В 2005 году ОАО «Республиканское ипотечное агентство» подготовило информационный материал, в котором излагаются преимущества бюджетного субсидирования первоначального взноса для работников бюджетной сферы по сравнению с применяемой ныне схемой субсидирования процентных платежей по банковским кредитам. Преимущество, прежде всего, в том, что предлагаемая ОАО «РИА» схема позволяет привлекать денежные средства в Республику Саха (Якутия) от организаций, работающих по Стандартам АИЖК. Привлечение осуществляется посредством рефинансирования займов (кредитов), организуемого Агентством. Ниже приводится сравнительный анализ схем субсидирования процентной ставки и первоначального взноса на примере стоимости 1-комнатной квартиры при равенстве бюджетных расходов. Как видно из анализа при субсидировании первоначального взноса в республику привлекаются средства, равные сумме кредита, а при учёте расходов государственного бюджета на каждый вложенный в субсидирование первоначального взноса рубль бюджетных средств привлекается 3 рубля. При этом следует отметить, что ежемесячный платёж заёмщика при субсидировании процентов, выше, чем при использовании предлагаемой агентством схеме.

К сожалению, предложение ОАО «Республиканское ипотечное агентство» не было принято Правительством Республики Саха (Якутия).



Сравнительный анализ схем субсидирования.

№	Параметр	При субсидировании процентов	При субсидировании взноса
Исходные условия			
1	Стоимость квартиры, руб	1 090 060	1 090 060
2	Доля первоначального взноса, %	35,00%	30,00%
3	Стандартная величина первоначального взноса, руб	381 521	327 018
4	Ставка по кредиту, %	12,00%	14,00%
5	Максимальный срок кредитования, лет	5	30
6	Доля бюджетного субсидирования процентных платежей по кредиту, %%	100,00%	0,00%
7	Доля бюджетного субсидирования первоначального взноса, %%	0,00%	61,76%
8	Доля бюджетного субсидирования процентов в стоимости квартиры, %%	18,53%	0,00%
9	Сумма кредита, руб	708 539	763 042
10	Доля бюджетного субсидирования первоначального взноса в стоимости квартиры	0,00%	18,53%
Нагрузка на государственный бюджет			
11	Величина бюджетного субсидирования %, руб	201 970	
12	Величина бюджетного субсидирования первоначального взноса, руб	0	201 970
13	Сумма привлечения средств в республику, руб	0	763 042
14	Сальдо привлечения (с учётом бюджетных расходов), руб	-201 970	561 072
Нагрузка на заёмщика			
15	Ежемесячный платёж при максимальном сроке кредитования, руб	11 809	9 044
16	Фактически вносимая заёмщиком сумма первоначального взноса, руб	381 521	125 048



Сотрудничество с риэлторскими организациями.

В 2005 году ОАО «Республиканское ипотечное агентство» для расширения возможности клиентов в подборе приемлемых вариантов жилья ОАО «Республиканское ипотечное агентство» заключило Соглашения о сотрудничестве с риэлторами ООО «ВДВ-Недвижимость» и ООО «Агенттрейд». Причём ранее (в 2004 году) с первым из них ОАО «РИА» заключало соглашение о сотрудничестве в области оценки жилых помещений, приобретаемых гражданами за счёт заёмных средств. Таким образом, «ВДВ-Недвижимость» исполняет две функции- оценщика и, собственно, риэлтора. Взаимоотношения между риэлторами и ОАО «РИА» регулируются Регламентом, разработанным Агентством.



Законотворческая деятельность.

В 2005 году ОАО «Республиканское ипотечное агентство» принимало участие в разработке республиканского закона «О развитии системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в Республике Саха (Якутия)». Проект закона рассматривался на парламентских слушаниях «Формирование рынка доступного жилья в Республики Саха (Якутия)», состоявшихся 28 октября 2005 года. По результатам парламентских слушаний были выработаны рекомендации, в том числе и по вопросу целесообразности принятия закона. Кроме того, ОАО «Республиканское ипотечное агентство» подготовило предложения в проект закона «О порядке признания граждан малоимущими, ведения учёта малоимущих граждан, признанных нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам социального найма», который также рассматривался в рамках парламентских слушаний.



Основные направления и результаты работы отдела расселения

№ п/п	Основные мероприятия	Достигнутые результаты
1	Реализация Агентского договора по 104 кв. дому (Петровского 10/5) до 31.12.05	Продано 104 квартиры
2	Реализация Агентского договора по 95 кв. дому (Петровского, 10/3) до 31.12.05	Продано 95 квартир
3	Реализация договора комиссии по переселению граждан из сносимых домов	Переселено 248 + 184 (за 2005 год) = 432 семьи
4	Реализация Постановления Правительства РС (Я) по расселению граждан из Борисовки-1	Переселено 28 + 6 (в 2005 году) = 34 семьи
5	Заключение и реализация договора на оказание услуг по переселению с иными организациями.	Переселено 1 + 35 (в 2005 году) = 36 семей.
6	Расселение из ветхого и аварийного жилья. <u>Изъято из плана переселения 2004-5 года 3 + 8 адресов.</u> <u>Добавлено в план переселения 2004-5 года 8 +2 адресов.</u>	Расселено 36 + 33 (в 2005 году) = 69 домов
7	Реализация Агентского договора по 144 кв. дому (Ойунского, 11) до 31.12.05	Продано 133 квартиры.



Адреса расселяемых объектов (план 2005 года)

№	Объект под строительство	Адреса сносимых домов	№ п/п	Объект под строительство	Адреса сносимых домов
1	Квартал «В»	Кулаковского 6/1	15		Кирова 18
2	Школа с углубленным изучением русского языка	Кулаковского 8/1	16	Квартал 67	Сергеляхская 4/7
3		Кулаковского 8/2	17	Реконстр.Пояркова	Каландаришвили 24
4		Кулаковского 8/3	18	128 квартал	Ломоносова 38
5		Пер. Глухой 4/2	19		Ломоносова 38/1
6		Пер. Глухой 6/1	20		Ломоносова 40
7		Пер. Глухой 6/2	21		Ломоносова 42
8		Ярославского 39/1	22		Ломоносова 42/2
9	Квартал 130	Горького 33	23		Ломоносова 44
10	Бизнес-центр	Белинского 2	24		Ломоносова 46
11		Белинского 4	25		Пояркова 61/1
12		Белинского 6/2	26		Пояркова 65
13		Белинского 6/3	27	Старый город	Аржакова 8
14		Кирова 16	28		Аржакова 8/1



дреса расселяемых объектов (план 2005 года)

№ п/п	Объект под строительство	Адреса сносимых домов
29	Старый город	Кирова 8
30		Кирова 3/5
31	36 квартал	Орджоникидзе 56
32		Орджоникидзе 60
33		Островского 2
34		Ойунского 3
35		Ойунского 3/1
36		Ойунского 7
37		Петровского 22
38		Петровского 24
39	Квартал 66	П.Морозова 2
40	Квартал 67	Сергеляхская 6/2



Источники финансирования переселения граждан в 2004-2005 годах.

Основным источником финансирования переселения граждан из ветхого и аварийного жилого фонда является выручка от реализации вновь построенного жилья.

В 2004 году:

- от продажи квартир в 95- квартирном доме (36 кв.г.Якутска, ул. Петровского 10/3) было получено для расселения 83 203 512 рублей ;
- от реализации квартир в 104- квартирном жилом доме (36 кв.г. Якутска, ул.Петровского 10/5)- 90 789 847 рублей .

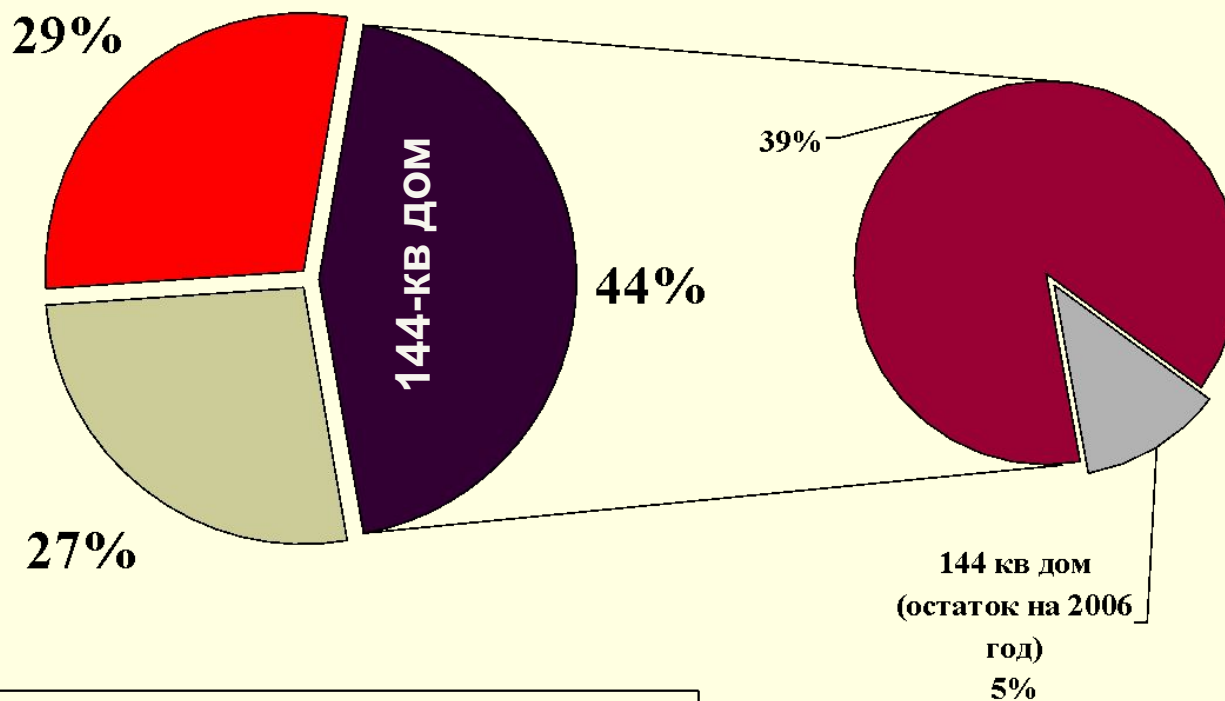
Последний из указанных объектов входил в план 2003 года, но фактическая его реализация осуществлялась в 2004 году. Таким образом, в 2004 году осуществлялась реализация плана по расселению за 2003 и 2004 год.

В 2005 году:

- от реализации квартир в 144- квартирном жилом доме (36 кв.г. Якутска, ул.Ойунского 11)- 106 079 432 рубля . (Оставшиеся 33 411 273 рубля поступят после сдачи дома).



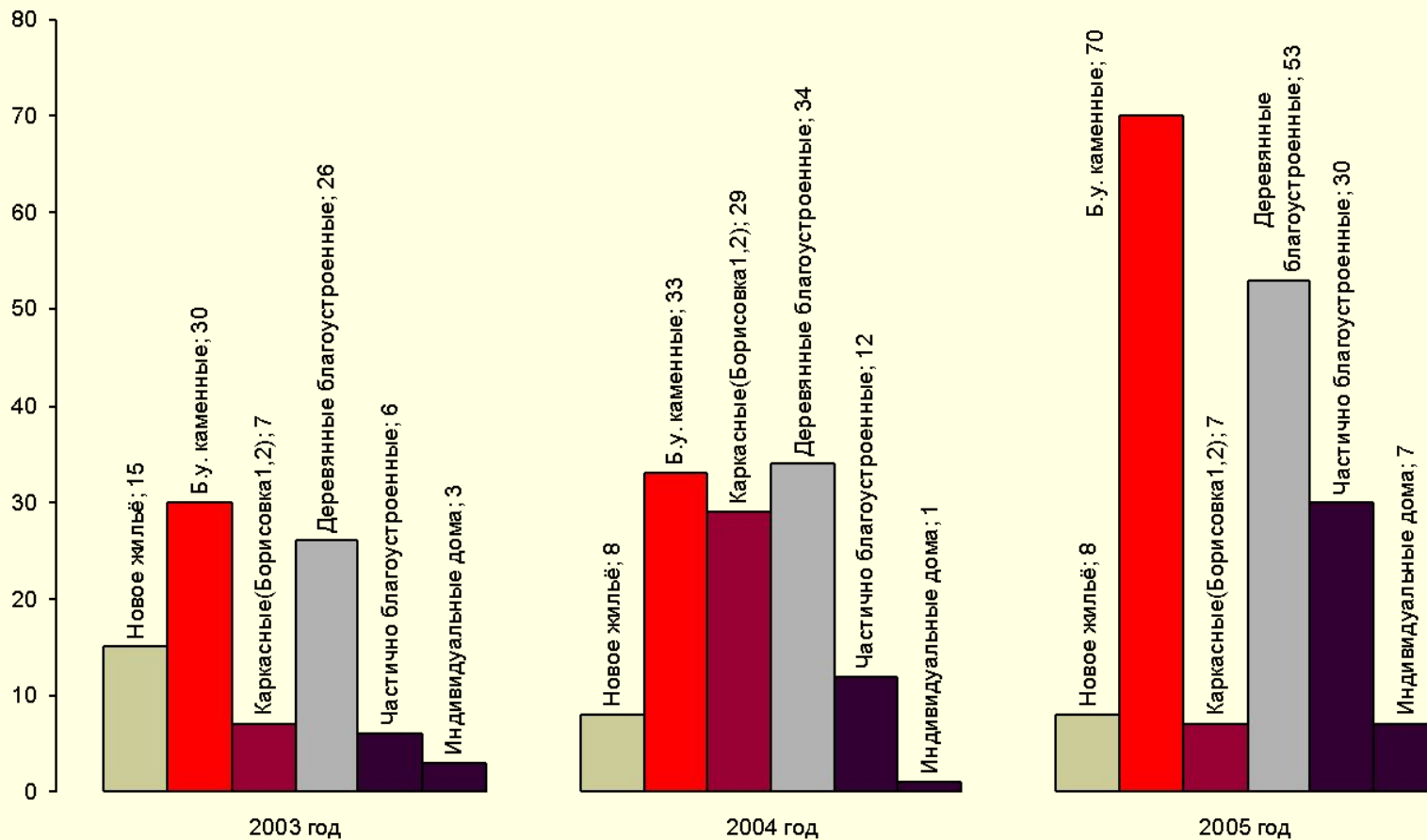
Источники финансирования переселения граждан в 2004-2005 годах(диаграмма).



- 95 кв дом (2004 год)
- 104 кв дом (2004 год)
- 144 кв дом (2005 год)
- 144 кв дом (остаток на 2006 год)

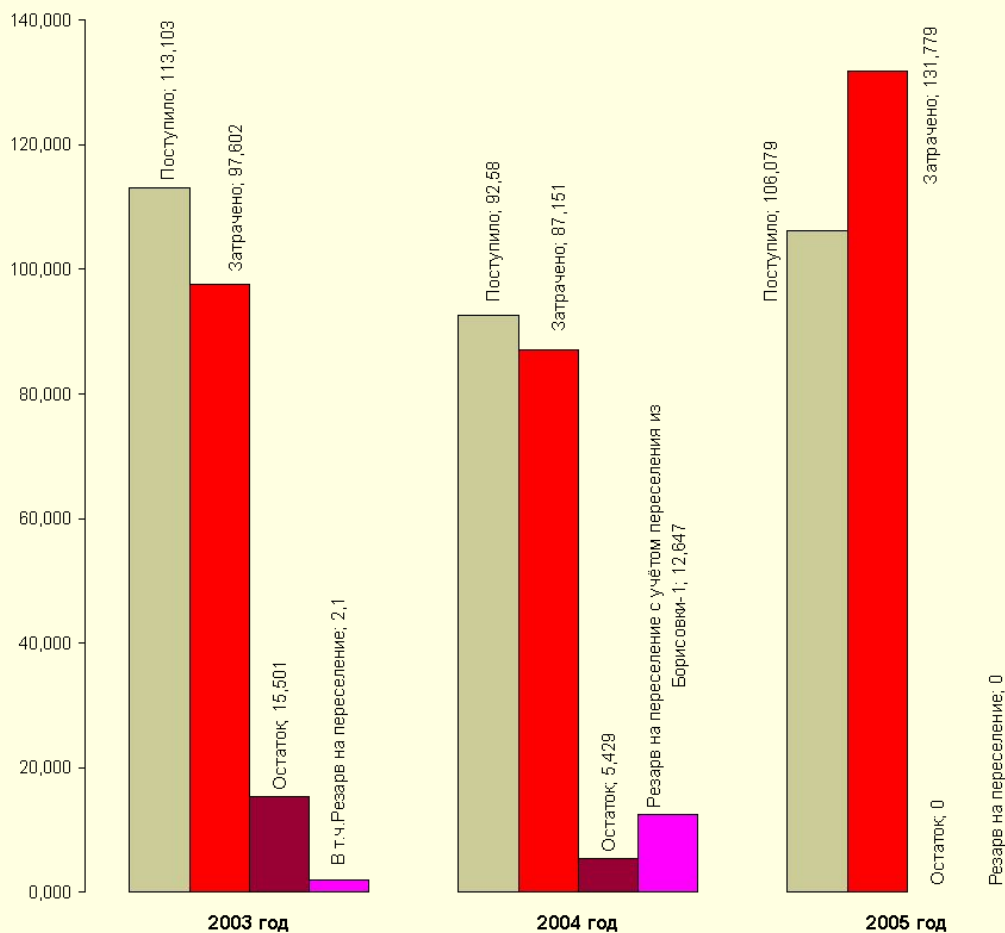


Категория жилья, предоставленного переселенцам





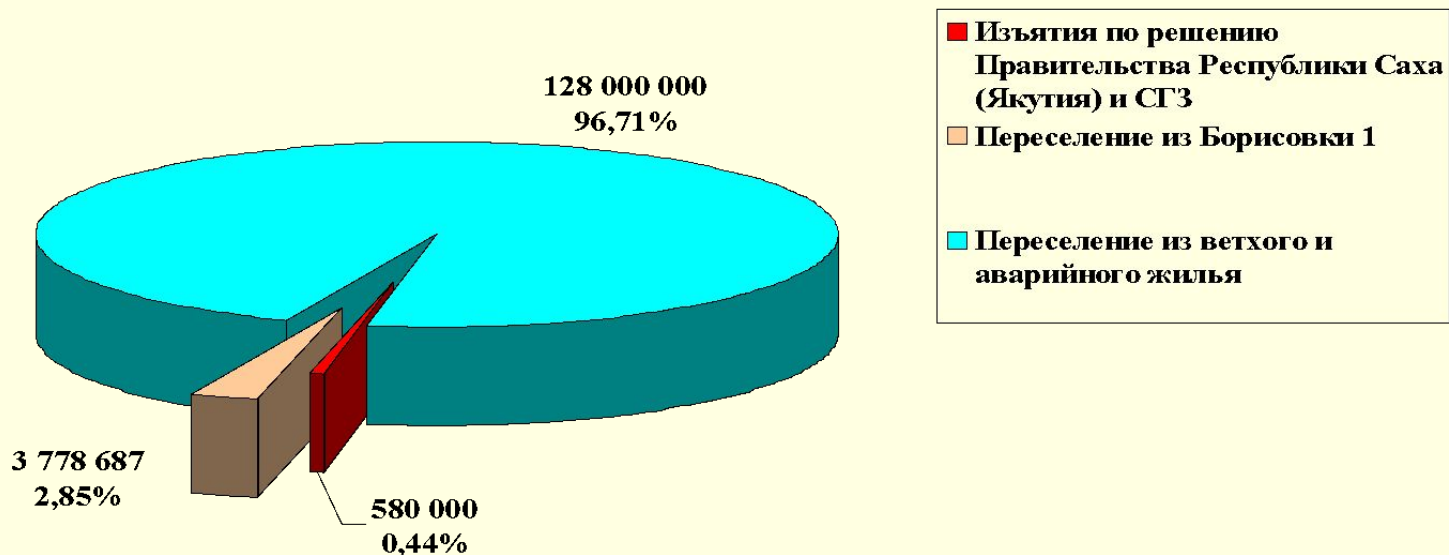
Поступления и расход денежных средств, предназначенных для переселения граждан (млн. руб)





Расход средств в разрезе категорий затрат

С учётом денежных средств, направленных на реализацию плана переселения по 2005 году, наибольшая сумма денежных средств была израсходована на расселение граждан из ветхого и аварийного жилья (96,71% общих затрат).



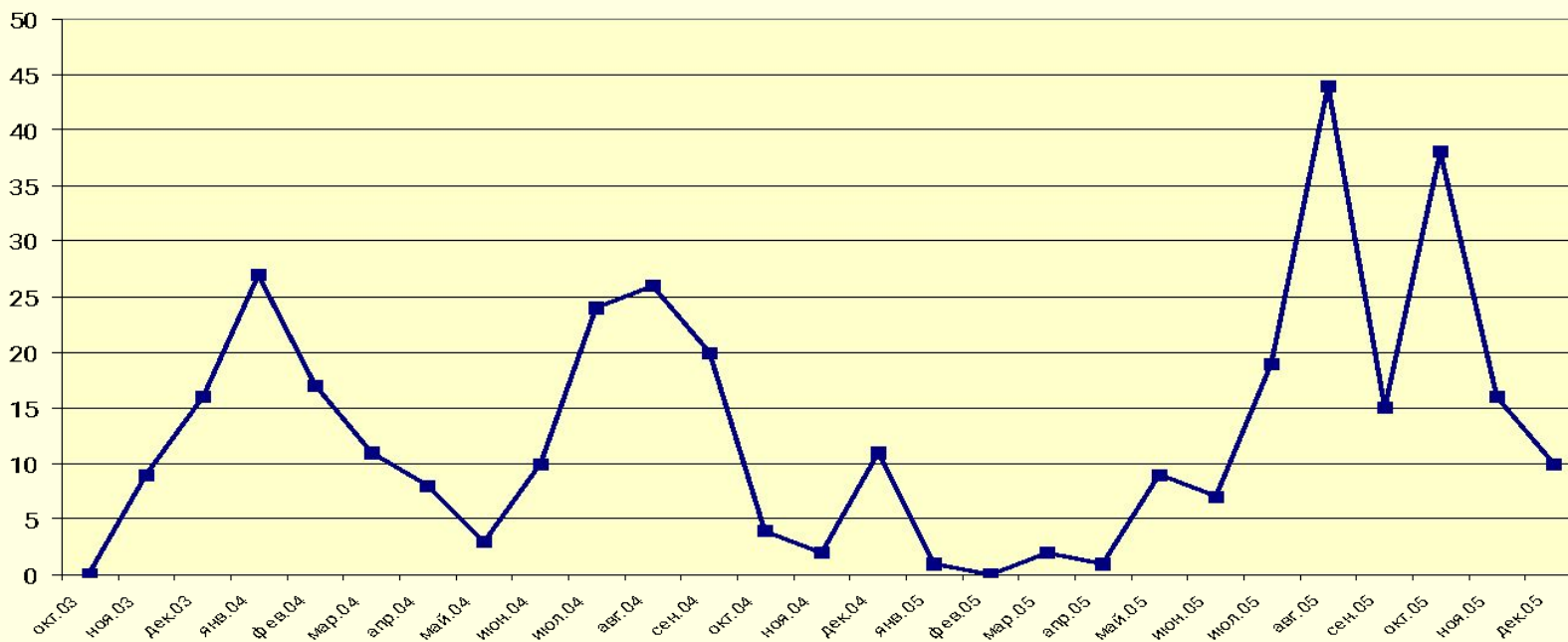


Основные направления и результаты работы отдела реализации квартир

№ п / п	Основные мероприятия	Достигнутые результаты
1	Реализация Дополнительного соглашения от 04.05.2005 №6 к Агентскому договору от 04.11.2003 №102/136-АГ-1 на реализацию первичного жилого фонда .	Реализовано 133 квартиры
2	Реализация Дополнительного соглашения от 21.02.2005 №5 к Агентскому договору от 04.11.2003 №102/136-АГ-1 на реализацию первичного жилого фонда .	Реализовано 5 квартир
3	Приобретение недвижимости в собственность ОАО «Республиканское ипотечное агентство».	Приобретено 15 квартир
4	Реализация недвижимости, находящейся в собственности ОАО «Республиканское ипотечное агентство» .	Реализовано 12 квартир
5	Предоставление услуг по договорам поручения.	Заключено 284 договора



Реализация квартир на первичном рынке недвижимости



«Волнообразность» графика реализации квартир в 2004 году объясняется сезонностью спроса и «наложением» реализации сразу по двум объектам. В 2005 году до подписания **в мае-месяце** дополнительного соглашения к агентскому договору от 04 ноября 2003 года №102/136-АГ1 с СГЗ реализовывались «остатки» объектов, включённых в план 2004 года.



Основные направления и результаты работы отдела капитального строительства (01.05.2005-31.12.2005)

№ п/п	Основные мероприятия	Достигнутые результаты
1	Формирование коллектива отдела	На конец 2005 года работал 1 человек
2	Формирование нормативно-производственной документации	Сформированы документы, необходимые для работы отдела
3	Сбор документов и заключение договора с ГУ «ФЛЦ» на получение лицензии ОАО «Республиканское ипотечное агентство» на выполнение функций заказчика-застройщика.	Лицензия получена 04.07.2005г.
4	Сбор разрешительных документов на земельный участок, для строительство: «7-эт 64-х кв жд. в квартале 36».	«Землеустроительное дело»-22.12.05г. Договор аренды земельного участка с 14.11.05-01.10.07г. Передано в агентство по кадастровому учету-23.12.05г.
5	Сбор разрешительных документов на проектирование 7-этажного 64-х квартирного жилого дома в квартале 36	Техническое заключен по инженерно-геологическим изысканиям. Технические условия на подключение наружных инженерных сетей. Заключения по отводу земельного участка.
6	Выбор проектной организации и заключения договора на проектирование 7-этажного 64-х квартирного жилого дома в квартале 36	Выбран ООО «ДСК-проект».
7	Выбор подрядной организации и заключения договоров для ведения строительства «7-эт 64-х кв жд с соцкультбытом. в квартале 36». Начало строительства 01.09.05г	Выбраны ОАО «ДСК» (24кв БСУ-1). ООО «Строймонтаж 2002» (40кв из мелких бетонных блоков). Окончание строительства-01.09.2006г.
8	Строительно-монтажные работы по объекту 64-х квартирный жилой дом в квартале 36.	Выполнен нулевой цикл.



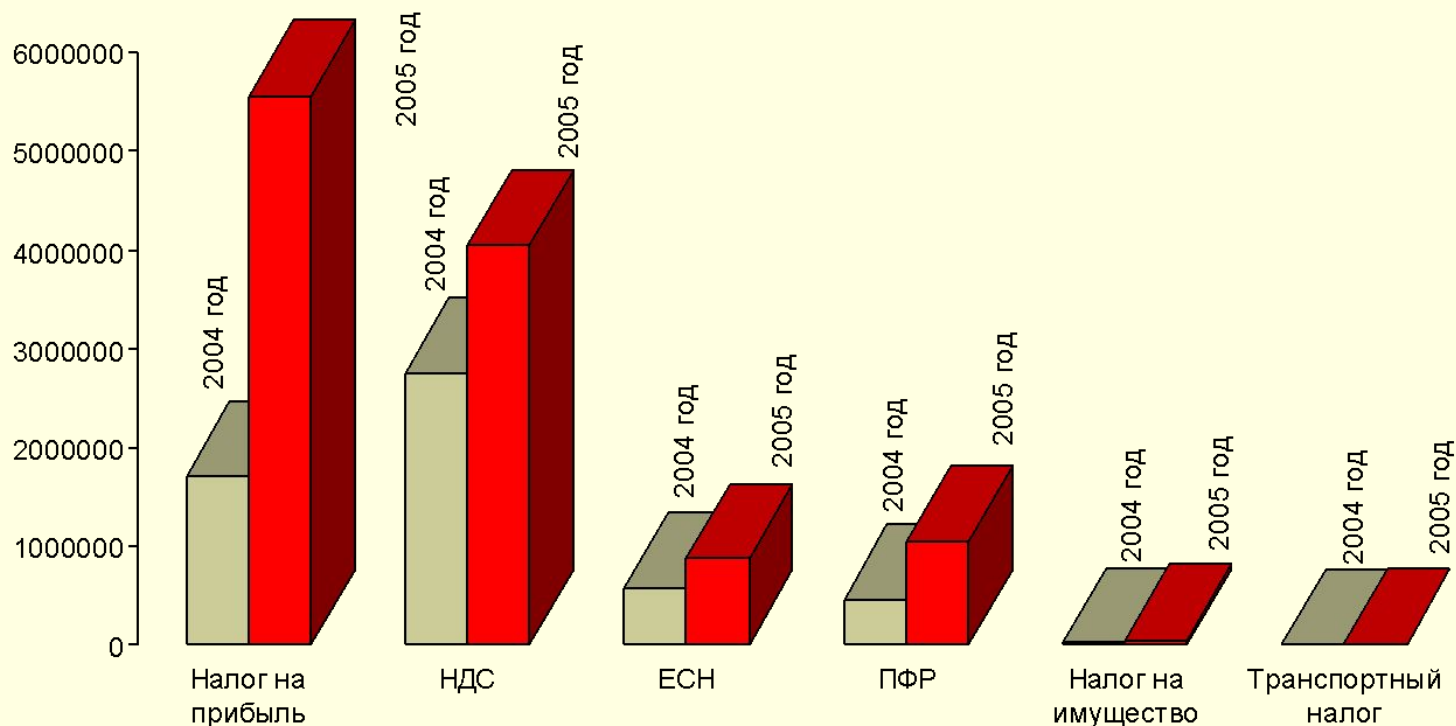
Результаты работы Мирнинского филиала.

№ п/п	Основные мероприятия	Достигнутые результаты
1	Формирование коллектива отдела	На конец 2005 года работал 1 человек
2	Консультирование граждан, проживающих в Мирнинском районе	Проконсультировано 200 человек
3	Предоставление документов на рассмотрение кредитной комиссии ОАО «Республиканское ипотечное агентство»	Предоставлено 14 дел на 8 700 000 рублей. Из них по одному делу заключены все необходимые договора и сделка проходит процедуру регистрации. Потенциальные заёмщики по 9 делам осуществляют поиск жилых помещений в г.Мирном. Граждане по 2 делам отказались от получения займа. По двум делам отказано в предоставлении займа- из-за недостаточной платежеспособности и из-за отрицательного заключения по результатам первой предстраховой экспертизы.
4	Освещение работы филиала в СМИ.	Организация и проведение радио- и телеэфира на ТРК «Алмазный край».
5	Создание в Мирнинском улусе инфраструктуры, обеспечивающей ипотечное кредитование	Заключение соглашения с СА ООО «Росгосстрах-Дальний Восток». Привлечение к работе в Мирнинском районе оценщика ООО «ВДВ-Недвижимость»



Финансовая деятельность. Обязательные платежи.

В 2005 году ОАО «Республиканское ипотечное агентство» своевременно осуществляло все обязательные платежи, к организации не применялись санкции за невыполненные обязательства. Общая сумма платежей в бюджеты разных уровней составила 13 050 315 рублей, что на 129,7% превышает показатель предшествующего года (5 681 435 рублей).





Общие итоги деятельности.

- За время своего существования ОАО «Республиканское ипотечное агентство» помогло улучшить жилищные условия более **1000 семьям**, в том числе с использованием ипотечного займа **228 семьям (в 2005 году - 156 семьям)**.
- Доля агентства в общем объёме переселения граждан в г.Якутске в 2005 г составила около **98%**. Агентство осуществило расселение граждан с **40 адресов**.
- Доля агентства в общем объёме ипотечного кредитования по Стандартам АИЖК составила по результатам 2005 г **80%**. Оставшуюся часть в основном составляют кредитные организации, заключившие с ОАО «Республиканское ипотечное агентство» соглашение.
- Отрицательным последствием деятельности Агентства и других организаций, осуществляющих ипотечное кредитование, является стимулирование повышения цен на жильё. Это объясняется дисбалансом между объёмом средств, которые могут быть использованы для покупки жилья, и объёмом предложения жилой недвижимости. Для замедления темпов роста стоимости необходимо увеличение объёмов строительства жилья, рассчитанного на широкий круг потребителей.



Социально-общественная деятельность.

- □ В январе 2005 года агентством осуществлена финансовая поддержка проведения первенства по ледовым гонкам на кубок Дальневосточного региона (спонсируемая агентством городская команда заняла 1 место).
- Весной 2005 года агентство оказало спонсорскую помощь детской хоккейной команде «Эллэй Боотур». Состоялся выезд команды на Кубок Президента РС (Я). Команда заняла II место на Кубке и I место по республике.
- В ноябре 2005 года была оказана спонсорская помощь этой же команде для участия ее в зональных соревнованиях по Дальневосточному федеральному округу и Турнире, приуроченном к юбилею г. Нерюнгри. Для команды была изготовлена хоккейная форма с нанесением логотипа и названия агентства. Команда заняла 1 место.
- В августе 2005 года ОАО «Республиканское ипотечное агентство» во исполнение поручения Министерства строительства и промышленности по проведению юбилейного Дня строителя взяло на себя организацию детского досуга на празднике. С этой целью были привлечены профессиональные ведущие, закуплены призы и кубки для участников конкурсов.
- □ В конце августа 2005 года широко освещалось в СМИ городского и регионального уровня начало строительства первого дома, главным заказчиком и инвестором которого выступает ОАО «РИА».
- В сентябре 2005 г., к юбилею г. Мирного и алмазо-бриллиантового комплекса Республики Саха (Якутия) было приурочено открытие Мирнинского филиала агентства. В проведенной в связи с этим рекламной кампании помимо постоянных рекламных партнеров были задействованы представители Мирнинских СМИ – рейтинговая городская газета «Мирнинский рабочий» и ТРК «Алмазный край».
- В конце ноября 2005 года общее количество семей, улучшивших жилищные условия с помощью агентства, перешагнуло 1000-ный рубеж. Тысячный клиент агентства, приобретший квартиру посредством кредитования, был награжден призами РИА – ж/к телевизором и домашним кинотеатром.
- Все вышеперечисленные события доводились до массовой аудитории посредством опубликования пресс-релизов, интервью и материалов в газетах и журналах и освещением в новостных теле-радио сюжетах.



Организационная работа

- В сентябре 2005 г., был открыт Мирнинский филиал агентства, в связи с чем приобреталось необходимое оборудование для работы филиала.
- В 2005 году общая численность работников, включая сотрудника филиала в г. Мирный, составила 30 человек.

В конце октября 2005 ОАО «Республиканское ипотечное агентство» приняло участие в парламентских слушаниях, основной темой которых стало «Формирование рынка доступного жилья в Республике Саха (Якутия)». По приглашению агентства на слушания прибыли московские партнеры «РИА» - представители АКБ «Совфинтрейд», а также представители дальневосточных региональных операторов ОАО АИЖК.

Совместно с «Сахателекомом» завершена работа по обновлению сайта агентства. Его новый вариант предоставляет возможность широкого доступа целевой аудитории к базе данных агентства по первичному и вторичному рынку недвижимости, ознакомлению с пакетом документов, необходимых потенциальному заемщику, позволяет самостоятельно рассчитать клиенту свои силы, ознакомиться с нормативными документами, регламентирующими деятельность агентства, защищающими интересы заемщика, дольщика или переселенца.

Общие сведения об ОАО «Республиканское ипотечное агентство»

- Почтовый адрес : Республика Саха (Якутия) , г.Якутск, ул.Кирова, 28/1, 4 этаж
- Электронный адрес: ria@sakha.ru
- Контактные телефоны: (код г.Якутска- 4112)

Приёмная 42- 92- 99

Пресс-центр 47- 21- 24

Отдел реализации квартир 42- 92- 22

Отдел ипотечного жилищного кредитования 42- 95- 36

Отдел капитального строительства 47- 21- 43

Отдел расселения 47- 21- 43

Бухгалтерия 42- 84- 59

Филиал в г.Мирном (236) 30- 222

- Интернет-сайт <http://www.ria.sakha.ru>