

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2015 ГОД



Настоящий годовой отчет акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» по итогам деятельности за 2015 год подготовлен в соответствии с:

- ▶ Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
- ▶ Федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- ▶ Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;
- ▶ Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2010 № 1214 «О совершенствовании порядка управления открытыми акционерными обществами, акции которых находятся в федеральной собственности, и федеральными государственными унитарными предприятиями»;
- ▶ Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 02.02.2012 № 12-6/пз-н «Об утверждении Положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров»;
- ▶ Положением Центрального Банка Российской Федерации от 30.12.2014 № 454-п «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

При подготовке годового отчета по итогам деятельности за 2015 год использовались лучшие практики и соблюдены:

- ▶ Положения Кодекса корпоративного управления от 10.04.2014 № 06–52/2463, рекомендованные Банком России;
- ▶ Директивы представителям интересов Российской Федерации в наблюдательном совете Общества от 30.03.2012 № 171оп-п13 об обязательной публикации нефинансовых отчетов об устойчивости развития в части экологической ответственности;
- ▶ Рекомендации Росимущества «О дополнении формы годового отчета в госкомпаниях» (письмо от 23.01.2015 № 11/2035);
- ▶ Директивы представителям интересов Российской Федерации в наблюдательном совете Общества от 06.04.2015 № 2007п-п13 о дополнении формы годового отчета в госкомпаниях;
- ▶ Директивы представителям интересов Российской Федерации в наблюдательном совете Общества от 31.07.2015 № 5024п-п13 о дополнении формы годового отчета в госкомпаниях.

В целях консолидации аналитических материалов и обзоров, возможности сопоставления с аналитикой Банка России по рынку ипотечного кредитования в целом, формирования данных по исполнению целевых ориентиров, заложенных в Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, и ориентиров, закрепленных Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600, информация об объемах рефинансированных ипотечных жилищных кредитов по программам акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в соответствии с методологией Банка России отражена по остатку основного долга на дату выкупа.

Содержание

5	Обращение председателя наблюдательного совета				
6	Обращение генерального директора				
01	ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			7–10	
08	Стратегия развития				
09	Долгосрочная программа развития				
10	Создание Единого института развития в жилищной сфере				
02	ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2015 ГОДА			11–14	
03	ПОЛОЖЕНИЕ АГЕНТСТВА В ОТРАСЛИ			15–18	
04	ОБЗОР ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО «АИЖК» В 2015 ГОДУ			19–34	
21	Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов	28	Оптимизация партнерской сети		
23	Развитие рынка ипотечных ценных бумаг	29	Инфраструктурные услуги		
25	Финансирование жилищного строительства	30	Законотворческая деятельность		
26	Развитие рынка наемного жилья	31	Закупочная деятельность		
27	Программа помощи заемщикам, оказавшимся в сложной жизненной ситуации	32	Информационная и просветительская деятельность		
		33	Система экологической ответственности		
05	КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ			35–44	
38	Общее собрание акционеров	43	Ревизионная комиссия и аудиторы		
39	Наблюдательный совет	44	Сведения о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления		
41	Исполнительные органы				
42	Корпоративный секретарь				
06	СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И АУДИТА			45–54	
48	Сведения о функции внутреннего контроля				
49	Сведения о функции управления рисками				
50	Сведения о функции внутреннего аудита				
51	Кредитный риск заемщиков				
52	Процентный риск				
53	Риск ликвидности				
53	Риск изменения цен на рынке недвижимости				
54	Операционный риск				
54	Правовой риск				
54	Информация о судебных разбирательствах				
07	РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО «АИЖК»			55–64	
57	Ключевые финансовые показатели АИЖК за 2015 год				
61	Ключевые показатели эффективности				
63	Аудит долгосрочной программы развития				
08	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ			65–68	
09	ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			69–72	
71	Кредитные рейтинги				
72	Привлечение долгосрочного финансирования				
10	ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ			73–76	
	ПРИЛОЖЕНИЯ				

Обращение председателя наблюдательного совета

**Сергей
Приходько**

*Заместитель Председателя
Правительства РФ*

*Руководитель Аппарата
Правительства РФ*

Важнейшей целью государственной жилищной политики является создание условий для строительства жилья, развития жилищного рынка и системы ипотечного кредитования. Качество жизни и уровень благосостояния населения напрямую связаны с возможностью граждан улучшать свои жилищные условия. Это один из ключевых показателей социальной и экономической стабильности нашего государства.

Создание Единого института развития в жилищной сфере стало своевременным решением в рамках реализации государственной программы по повышению доступности жилья для граждан Российской Федерации. В течение 2015 года организациями института была проведена масштабная работа по формированию и совершенствованию механизмов ипотеки и жилищного строительства.

На сегодняшний день определяющими задачами являются дальнейшее улучшение существующих ипотечных программ, содействие строительству качественного жилья по доступным ценам, снижение стоимости предназначенных для строительства участков, формирование современного цивилизованного рынка арендного жилья на территории Российской Федерации.

Вся эта работа направлена на конкретный результат — уютный дом, благоприятная среда и комфортные условия для жизни каждого гражданина нашей страны.

Обращение генерального директора

**Александр
Плутник**

*Председатель Правления
АО «АИЖК»*

2015 год стал для АО «АИЖК» годом перемен и новых возможностей — на базе Агентства создан Единый институт развития в жилищной сфере.

Агентство выполнило поставленные ранее задачи: сформирован рынок первичной ипотеки, установлены стандарты и структура ипотечного рынка, Фонд РЖС обеспечил вовлечение большого количества участков под строительство жилья эконом-класса.

В начале 2015 года озвучивались самые пессимистичные прогнозы по падению рынка ипотечного кредитования в 4–5 раз. Но негативные ожидания не оправдались. Этому способствовали своевременные действия Правительства Российской Федерации — весной 2015 года запущена государственная программа субсидирования ипотечных ставок на покупку жилья на первичном рынке.

В то же время развивающийся рынок жилья требует разработки новых механизмов для решения жилищного вопроса граждан России. Сегодня важен комплексный подход к развитию жилищного строительства и ипотечного кредитования, к повышению доступности жилья для населения. Единый институт развития в жилищной сфере призван содействовать улучшению жилищных условий россиян за счет создания условий для увеличения предложения качественного и доступного жилья для различных групп населения, а также возможности получения более доступных кредитов.

В феврале 2016 года наблюдательным советом АО «АИЖК» утверждена стратегия развития Единого института развития в жилищной сфере, в которой определены ключевые направления нашей деятельности по улучшению жилищных условий россиян за счет увеличения предложения качественного и комфортного жилья и повышения его доступности для различных групп населения.

Мы нацелены на развитие рынка ипотечных ценных бумаг — в 2015 году подписан меморандум со Сбербанком о сотрудничестве в рамках реализации пилотного проекта «Фабрика ипотечных ценных бумаг».

Мы также планируем создать новый сегмент арендного жилья. Он позволит решить жилищные вопросы отдельным категориям граждан, для которых приобретение собственного жилья недоступно или неоправданно в текущих экономических условиях. Для развития рынка наемного жилья и поддержки застройщиков Единый институт развития в жилищной сфере создаст механизм привлечения в такие проекты внешних инвесторов, в том числе за счет коллективных инвестиций.

Особое внимание уделено созданию конкурентного рынка в регионах. Мы комплексно взаимодействуем с регионами по развитию жилищного строительства с целью повышения инвестиционной привлекательности земель для застройщиков и предоставления доступных ипотечных кредитов для граждан на приобретение жилья, построенного на таких территориях. Мы пересмотрели принципы взаимодействия с региональными операторами и партнерами, повысили требования к качеству поставляемых закладных.

АИЖК, являясь социально ответственной организацией, реализует государственные программы на рынке ипотечного кредитования и жилищного строительства. По решению Правительства Российской Федерации, Агентство в 2015 году стало оператором государственной программы помощи ипотечным заемщикам, оказавшимся в сложной финансовой ситуации. В рамках программы предусмотрена поддержка граждан из числа социально-приоритетных категорий, которые испытывают трудности при обслуживании ипотечного кредита.

Уверен, что нынешняя ситуация на жилищном рынке открывает новые горизонты. Создание Единого института развития в жилищной сфере позволит удовлетворить ожидания и запросы всех участников жилищного рынка и сформировать полный цикл поддержки сектора жилищного строительства и ипотечного кредитования. Мы рассчитываем и далее способствовать развитию ипотечного рынка, внедрению механизмов для повышения инвестиционной привлекательности жилищной сферы, развитию рынка ипотечных бумаг и иных финансовых инструментов.

01

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



АГЕНТСТВО
ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ

Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее также — АО «АИЖК», АИЖК, Агентство) создано в 1997 году по решению Правительства Российской Федерации.

100 % акций АО «АИЖК» принадлежит Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество). Федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что на базе АО «АИЖК» создается Единый институт развития в жилищной сфере.

Стратегия развития

В соответствии с действовавшей в 2015 году Стратегией развития АО «АИЖК» на 2014–2018 годы (далее — Стратегия развития на 2014–2018 годы), утвержденной 29.09.2014 наблюдательным советом АО «АИЖК» (протокол от 30.09.2014 № 1/03), стратегическими целями, установленными Стратегией развития на 2014–2018 годы, являлись:

- ▶ обеспечение жилищного строительства объектами инженерно-технической инфраструктуры для реализации программы «Жилье для российской семьи»
- ▶ предоставление специальных ипотечных кредитов для социальных категорий граждан по ставке не выше инфляции на 2,2 п. п. к 2018 году;
- ▶ развитие рынка ипотечных ценных бумаг;
- ▶ развитие рынка наемного жилья.

Во исполнение статьи 4 Федерального закона от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее также — Закон № 225-ФЗ) в октябре 2015 года правлением АО «АИЖК» одобрен проект Стратегии развития Единого института развития в жилищной сфере на период 2016–2020 годов, направленной на комплексное решение проблемы доступности жилья для россиян через воздействие на жилищный рынок как со стороны спроса, так и предложения. В феврале 2016 года Стратегия утверждена Наблюдательным советом АО «АИЖК». Изменение Стратегии развития связано с утверждением новых стратегических целей и задач по развитию жилищной сферы, поставленных перед Единым институтом развития в жилищной сфере Законом № 225-ФЗ.



Долгосрочная программа развития

Долгосрочная программа развития АО «АИЖК» на 2014–2018 годы (далее также — дпр на 2014–2018 годы) была одобрена в Правительстве Российской Федерации (протокол совещания у Первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации И.И. Шувалова от 27.11.2014 № иш-п13-108пр) и утверждена решением наблюдательного совета АО «АИЖК» (протокол от 12.12.2014 №1/05).

дпр на 2014–2018 годы разработана в целях реализации Стратегии развития на 2014–2018 годы в соответствии с целевыми показателями и задачами государственной политики по развитию рынка жилья и ипотечного кредитования, закрепленными в Указе Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»,

в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 323, в Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года, в государственной программе «Жилье для российской семьи», в Постановлении Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы „Жилье для российской семьи“ в рамках государственной программы „Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации“, в решении Совета при Президенте Российской Федерации по жилищной политике и повышению доступности жилья (Протокол от 26.06.2014 № 1).

Основными целями и задачами ДПР на 2014–2018 годы являются:

- Создание новых рынков и долговых инструментов для финансирования выкупа объектов инженерной инфраструктуры и строительства жилья по программе «Жилье для российской семьи»
- Рефинансирование социальных ипотечных кредитов с льготной ставкой для отдельных категорий граждан
- Создание рынка доступного найма, включая развитие новых рыночных механизмов и долговых инструментов для финансирования выкупа наемного жилья
- Развитие рынка ипотечных ценных бумаг.

В рамках реализации Стратегии развития Единого института развития в жилищной сфере на период 2016–2020 годов, утвержденной наблюдательным советом АО «АИЖК» [Протокол заседания наблюдательного совета АО «АИЖК» от 26.02.2016 № 1/14] подготовлена долгосрочная программа развития Единого института развития в жилищной сфере на период 2016–2020 годы.

Создание Единого института развития в жилищной сфере

В целях содействия развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере 13.07.2015 был принят [Федеральный закон № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#).

Федеральным законом № 225-ФЗ предусмотрено формирование [Единого института развития в жилищной сфере](#) на базе АО «АИЖК».

Основными задачами Единого института развития в жилищной сфере являются:

- Содействие развитию жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования, в том числе стимулированию строительства жилья экономического класса, наемных домов
- Содействие развитию рынка ипотечных ценных бумаг и иных финансовых инструментов, повышению их ликвидности
- Содействие органам государственной власти и органам местного самоуправления в реализации государственных и (или) муниципальных программ в жилищной сфере
- Содействие комплексному освоению территории, в том числе в части выполнения мероприятий по благоустройству, созданию промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов
- Содействие обеспечению земельных участков, предоставленных для жилищного или иного строительства, объектами инженерной, социальной и транспортной инфраструктур
- Стимулирование развития и внедрение передовых, энергоэффективных, экологически чистых технологий и материалов, создание условий для их использования в жилищном строительстве, в том числе для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также для использования таких технологий и материалов в целях модернизации социальной и транспортной инфраструктур, систем коммунальной инфраструктуры
- Снижение рисков на рынке жилищного строительства, ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг.

02

ОСНОВНЫЕ
СОБЫТИЯ
2015 ГОДА



12 января

АиЖК запустило информационный потал, посвященный программе «Жилье для российской семьи»: программа-жрс.рф. Сайт является единой информационной площадкой, на которой собрана общая информация о программе, а также сведения об условиях ее реализации на территории отдельно взятого субъекта Российской Федерации.

17 марта

Банк России при участии АиЖК выдал первый кредит под залог портфеля ипотечных закладных по программе «Военная ипотека» в рамках пилотного проекта по созданию нового механизма рефинансирования ипотечных кредитов. Получателем кредита стал один из участников проекта — Банк ЗЕНИТ.

20 апреля

Александр Плутник назначен генеральным директором АО «АиЖК».

Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.04.2015 № 373 утверждена программа помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. АиЖК назначено основным оператором программы помощи. Для реализации программы в уставный капитал АиЖК из федерального бюджета выделяется 4,5 млрд рублей.



13 июля

Президент Российской Федерации Владимир Путин подписал Федеральный закон № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий создание на базе АиЖК Единого института развития в жилищной сфере.

16 июля

Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации — руководитель Аппарата Правительства Российской Федерации Сергей Приходько назначен председателем наблюдательного совета АО «АиЖК».

27 июля

АиЖК запустило ипотечный продукт для участников накопительно-ипотечной системы (НИС) жилищного обеспечения военнослужащих.

31 августа

Правительство Российской Федерации продлило до 2020 года федеральную целевую программу «Жилище» и утвердило новую редакцию программы на 2015–2020 годы. Программа предусматривает взнос в уставный капитал АиЖК 4,5 млрд рублей из федерального бюджета на реализацию государственной программы помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации.

3 сентября

АиЖК начало комплексное взаимодействие с регионами по развитию жилищного строительства: повышению инвестиционной привлекательности земель для застройщиков и предоставлению доступных ипотечных кредитов для граждан на приобретение жилья, построенного на таких территориях.

11 декабря

Срок реализации программы «Жилье для российской семьи» продлен до 31.12.2017. Кроме того, в программу внесены изменения, которые позволят повысить эффективность ее реализации. Соответствующие изменения были внесены в Постановление Правительства от 05.05.2014 № 404.

23 декабря

Госдума приняла в третьем чтении Федеральный закон «О внесении изменений в статью 17 Федерального закона „О рынке ценных бумаг“» и Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах», разработанный Министерством экономического развития Российской Федерации на основе предложений АиЖК.

20 ноября

Правительство Российской Федерации сохранило за Фондом содействия развитию жилищного строительства (далее также — Фонд РЖС) право распоряжаться федеральным землями. Председатель Правительства Российской Федерации Дмитрий Медведев подписал Постановление Правительства от 07.11.2015 № 1207 «О внесении изменения в Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2008 № 234».

27 ноября

Правительство Российской Федерации внесло изменения в программу субсидирования ипотечных ставок на первичном рынке на основе предложений АиЖК. Кредитные организации и АиЖК получили право подавать дополнительные заявки на предоставление субсидий на возмещение недополученных доходов по кредитам, выданным по специальной программе субсидирования ипотечной ставки.



28 декабря

АиЖК и Сбербанк подписали меморандум о сотрудничестве в рамках реализации пилотного проекта — Фабрики ипотечных ценных бумаг АиЖК.

29 декабря

Президент Российской Федерации Владимир Путин подписал Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства», разработанный на основе предложений АиЖК. Принятый закон позволит повысить эффективность работы Фонда РЖС, а также систематизировать вопросы его управления.

03

**ПОЛОЖЕНИЕ
АГЕНТСТВА
В ОТРАСЛИ**



В 2015 ГОДУ БЫЛ ВВЕДЕНО

83,8 ^{м²}
млн

ВСЕГО

ИЗ НИХ РЕКОРДНЫЕ ЗА ИСТОРИЮ
СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

49,5 ^{м²}
млн

ИНДУСТРИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ

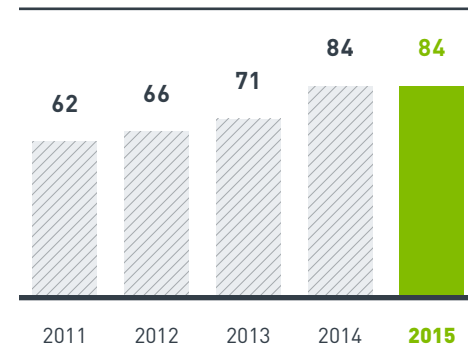
В 2015 году экономика Российской Федерации находилась под влиянием негативных внешних факторов (снижение цен на нефть, санкции в отношении ряда отраслей экономики).

Несмотря на сложную экономическую ситуацию, темпы ввода жилья практически не снизились по сравнению с прошлым годом. В 2015 году введено в эксплуатацию около 83,8 млн м², что составило 99,5% к 2014 году. При этом в 2015 году было введено рекордное количество индустриального жилья за историю современной России — 49,5 млн м² (годовой прирост — 3,2%).

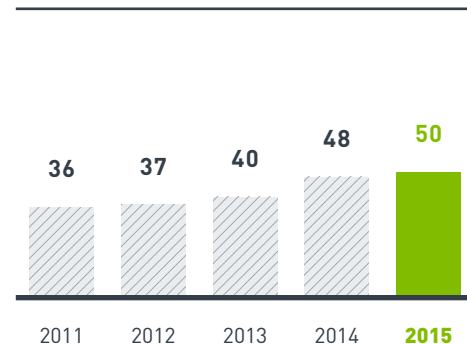


Объем ежегодного
ввода жилья в России

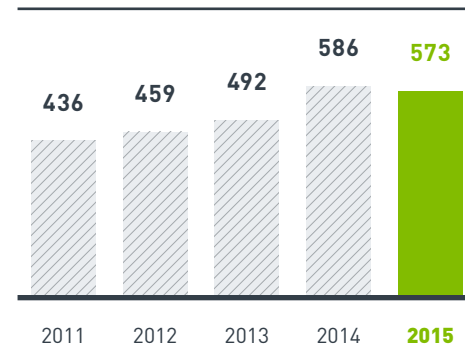
Объем ввода жилья,
всего, млн м²



В том числе, ввод
индустриального жилья, млн м²



Ввод жилья на 1000
чел. населения, м²



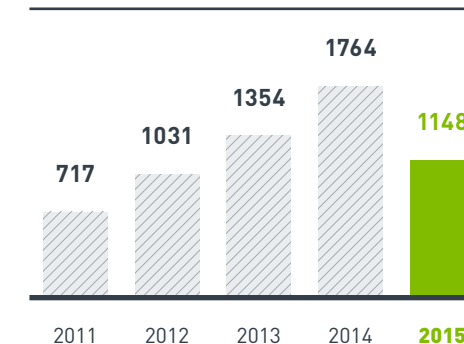
Падение доходов населения и, соответственно, платежеспособного спроса, сказалось на рынке недвижимости. По данным Росреестра, количество зарегистрированных в 2015 году прав физических лиц на жилье на основании договоров купли-продажи, мены и участия в долевом строительстве составило 3,9 млн (–14,3% к уровню 2014 года). При этом на четверть снизилось количество зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве помещений в многоквартирных домах (–557,1 тыс.). Такая ситуация формирует риски замедления строительного сектора в среднесрочной перспективе.

Существенная часть спроса на рынке жилья была обеспечена ипотечным жилищным кредитованием. Всего, по данным Банка России, в 2015 году в России выдано 691,9 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 1,14 трлн рублей, что ниже уровня 2014 года на 35% в стоимостном и 32% в количественном выражении и соответствует уровню 2013 года. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях, выданным в целом за 2015 год (накопленным итогом), составила 13,3% (12,45% за 2014 год), что на 2,2 п. п. ниже уровня инфляции за этот период (в 2014 году — на 4,63 п. п. выше уровня инфляции).

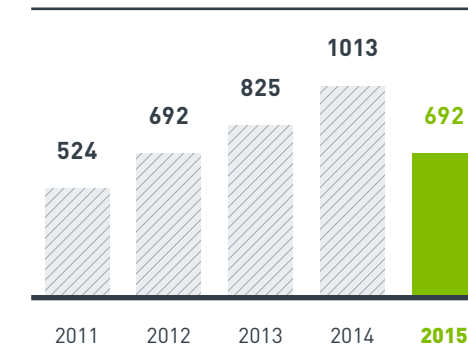


Динамика развития рынка
ипотечного жилищного кредитования

Объем выданных ипотечных
жилищных кредитов, млрд руб.



Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов, тыс. шт.



В условиях падения реальных доходов населения и наблюдаемого роста безработицы важной проблемой становится качество кредитного портфеля. Тем не менее, несмотря на некоторый рост просроченной задолженности, ипотечное кредитование остается качественным сегментом кредитования физических лиц: по итогам 2015 года объем ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, составил 3% всей задолженности по ипотечным кредитам (годом ранее — 2,1%).

В условиях высокой волатильности курса рубля положительной тенденцией является практически полная остановка выдачи ипотечных кредитов в валюте. В 2015 году предоставлен всего 91 валютный кредит (750 кредитов — в 2014 году) на сумму 3,7 млрд рублей. Таким образом, средний размер валютного кредита составил более 40 млн рублей (1,6 млн — средний размер рублевого).

Несмотря на высокую доходность ценных бумаг, требуемую инвесторами на российском рынке капитала, на рынке жилищных ипотечных ценных бумаг (далее — ицб) в 2015 году состоялось размещение 16 выпусков ицб на общую сумму 78,6 млрд рублей.

Средневзвешенная ставка старшего транша по ипотечным ценным бумагам в 2015 году составила 9,8% (+0,7 п. п. к уровню 2014 года). Такой незначительный рост (по сравнению с ростом основных показателей рынка капитала) связан с активной реализацией программ лизинга по приобретению ипотечных ценных бумаг: с участием АО «АИЖК» было осуществлено 13 из 16 выпусков ицб в 2015 году, а доля старших траншей, выкупленных или размещенных АО «АИЖК», составила 75% всех выпущенных в 2015 году старших траншей.

04

**ОБЗОР
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
АО «АИЖК»
В 2015 ГОДУ**



Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов

В 2015 ГОДУ АО «АИЖК»
РЕФИНАНСИРОВАЛО

9'856
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ (ЗАЙМОВ)
НА СУММУ

13'171
МИЛЛИОНОВ РУБЛЕЙ (ПО ОСТАТКУ
ОСНОВНОГО ДОЛГА НА ДАТУ ВЫКУПА)

ИЗ НИХ В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ
ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ СУБСИДИЙ
СОГЛАСНО ПОСТАНОВЛЕНИЮ РФ
ОТ 13.03.2015 № 220 ПО СОСТОЯНИЮ НА
31.12.2015 АО «АИЖК» РЕФИНАНСИРОВАЛО
3684 ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ (ЗАЙМОВ)
НА СУММУ 4815 МЛН РУБ.

В рамках программы «Жилье для рос-
сийской семьи» АО «АИЖК» рефинанси-
ровало 1142 ипотечных кредита (займа)
на сумму 1199 млн руб. (по остатку
основного долга на дату выкупа), в том
числе 1004 ипотечных кредита (займа)
на сумму 1045 млн руб. в соответствии
с правилами предоставления субсидий.

Действующими в 2015 году стандартами
АО «АИЖК» были предусмотрены специаль-
ные условия кредитования социально при-
оритетных категорий граждан, в том числе:
граждан-участников программы «Жилье
для российской семьи»; граждан, имеющих
двух и более детей; граждан, для которых
работа в организациях оборонно-промыш-
ленного комплекса является основным
местом работы; граждан-участников нако-
пительно-ипотечной системы жилищного
обеспечения военнослужащих.

Таблица 1 Объемы выкупа по итогам 2015 года в разрезе продуктов АО «АИЖК» и участия в государственных жилищных программах		
ПОКАЗАТЕЛЬ	ОБЪЕМ ВЫКУПА, млн руб.	КОЛИЧЕСТВО КРЕДИТОВ, шт.
Рефинансирование ипотечных кредитов, предоставленных гражданам из числа определенных социальных категорий по процентной ставке, не превышающей уровень инфляции предыдущего года плюс маржа (не выше 3,8 п. п. в 2015 году)	7770	5782
Рефинансирование ипотечных кредитов с рыночной ставкой	5401	4074
Итого	13 171	9856

В том числе, участие в государственных программах:

Постановление Правительства РФ от 13.03.2015 №220	4815	3684
Программа «Жилье для российской семьи»	1199	1142

Таблица 2 Объемы выкупа по итогам 2015 года среди социально приоритетных категорий граждан				
ПОКАЗАТЕЛЬ	РЕФИНАНСИРОВАНО В 2015 ГОДУ		В ТОМ ЧИСЛЕ МНОГОДЕТНЫЕ СЕМЬИ	
	млн руб.	шт.	млн руб.	шт.
В рамках программы «Жилье для российской семьи»	1199	1142	52	49
Граждане, имеющие двух и более детей	3376	2372	368	256
Работники оборонно-промышленного комплекса	510	375	1	1
Граждане-участники накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих	394	219	6	4
Прочие социальные категории граждан	2291	1674	3	2
Итого	7770	5782	430	312

По итогам 2015 года средневзвешенная процентная ставка по кредитам, выдан-ным социально-приоритетным категориям граждан, составила 11,58% годовых на дату выкупа, для кредитов в соответствии с правилами субсидирования вне зависи-мости от социальной категории заемщика средневзвешенная процентная ставка составила 10,84% годовых.

Таблица 3 Ставки по рефинансированным кредитам по итогам 2015 года			
ПОКАЗАТЕЛЬ	ОБЪЕМ, млн руб.	КОЛИЧЕСТВО, шт.	СРЕДНЯЯ СТАВКА, %
Рефинансирование закладных, выданных в рамках всех действующих программ АО «АИЖК»	13 171	9856	11,91
Рефинансирование закладных, выданных в рамках специальных ипотечных программ, для социально значимых категорий граждан	7770	5782	11,58
в том числе в рамках социального стандарта (специальных условий кредитования социально приоритетных категорий граждан)	6158	4616	11,72
Рефинансирование закладных, выданных в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 13.03.2015 №220	4815	3684	10,84
в том числе в рамках программы «Жилье для российской семьи»	1045	1004	10,64
Рефинансирование закладных, выданных в рамках программы «Жилье для российской семьи»	1199	1142	10,91
в том числе в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 13.03.2015 №220	1045	1004	10,64

Развитие рынка ипотечных ценных бумаг

В 2015 году на российском финансовом рынке было проведено 16 сделок по выпуску облигаций с ипотечным покрытием, в том числе одна сделка по выпуску облигаций с коммерческим ипотечным покрытием. Объем секьюритизации ипотечных портфелей составил 78,6 млрд рублей, что на 69% меньше, чем в 2014 году. Доля секьюритизированных ипотечных кредитов в общем объеме выдачи ипотеки в 2015 году составила порядка 6,8%. В 2014 году данный показатель составлял 14,5%.

Доля выпусков ицб аижк и других участников, разместивших облигации с поддержкой Агентства, составила в 2015 году 74,6% от общего объема против 70% в 2014 году и 30% в 2013 году. Сделки с поручительством аижк по старшим траншам составили 63,8%, собственная сделка аижк — 25,5%. В рамках ранее принятых обязательств по приобретению ицб сторонних эмитентов аижк приняло участие в первичном размещении ряда выпусков ицб в качестве инвестора и выкупило ицб на сумму 28 млрд рублей (35,5%).

Значительное снижение объемов секьюритизации связано с продолжившимся ухудшением ситуации на финансовом рынке, сокращением инвесторской базы, завершением программы Внешэкономбанка по выкупу ицб, а также с падением объемов выдачи ипотечных кредитов. Кроме того, во второй половине 2015 года в нормативное регулирование рынка секьюритизации Банком России были приняты изменения, которые значительно повысили нагрузку на капитал банков, формируемую ипотечными ценными бумагами.

В целях преодоления сложившейся негативной тенденции по снижению объемов ипотечной секьюритизации Агентством была разработана стратегическая инициатива — Фабрика ипотечных ценных бумаг.

Создание Фабрики ицб направлено на формирование высоколиквидного рынка однородных по уровню риска ицб. В рамках Фабрики ицб будут осуществляться одностраншевые эмиссии жилищных облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных поручительством Агентства, на программной основе. Кроме того, будет предусмотрено обязательство Агентства по выкупу дефолтных закладных из ипотечного покрытия. Подготовка выпусков ицб будет осуществляться с использованием стандартной документации.

Для снижения расходов на подготовку и сроков эмиссии выпусков Фабрики ицб в 2015 году Агентство инициировало внесение изменений в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» и Федеральный закон «О рынке ценных бумаг», позволяющих усовершенствовать процесс выпуска обли-



гаций с ипотечным покрытием, в том числе за счет эмиссии ицб на программной основе. Агентством также были разработаны и предложены для обсуждения с регулирующими органами меры по повышению инвестиционной привлекательности облигаций с ипотечным покрытием Фабрики ицб, в том числе по изменению расчета банковских нормативов в части ицб.

Также в целях дальнейшего развития и поддержки вторичного рынка ицб в 2015 году Агентство продолжило участвовать в выставлении двусторонних котировок (маркетинговое) практически по всем рыночным выпускам ицб в торговой системе Московской биржи. Кроме того, Агентство публикует свои котировки в информационно-аналитических системах Bloomberg и Reuters, а также в специализированном информационном ресурсе Cbonds.

В 2015 году Агентство осуществило серию выпусков облигаций с ипотечным покрытием, совокупный объем эмиссии которых составил



В феврале 2015 года состоялось первичное размещение четырех выпусков облигаций, обеспеченных залогом одного ипотечного покрытия, эмитентом которых является ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»:

ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ С ИПОТЕЧНЫМ ПОКРЫТИЕМ КЛАССА A1 ОБЪЕМОМ	A2	A3	B
8,425 [₽] млрд	4,493 [₽] млрд	6,459 [₽] млрд	0,69 [₽] млрд
ПЕРВЫЙ СТАРШИЙ ТРАНШ	ВТОРОЙ СТАРШИЙ ТРАНШ	ТРЕТИЙ СТАРШИЙ ТРАНШ	МЛАДШИЙ ТРАНШ
СТАВКА КУПОНА ▶ 10,5% ГОДОВЫХ	▶ 10,5% ГОДОВЫХ	▶ 6% ГОДОВЫХ, С ПОСЛЕДУЮЩИМ ПОВЫШЕНИЕМ ДО 10,5%	С НЕФИКСИРОВАННОЙ СТАВКОЙ



Обязательства по погашению номинала по облигациям старших траншей A1, A2 и A3 исполняются последовательно, а по уплате процентов — в одной очередности и преимущественно перед обязательствами по облигациям младшего транша B. Исполнение обязательств по облигациям классов A1, A2 и A3 обеспечено поручительством аижк. При первичном размещении все облигации приобретены Агентством по цене 100% от номинальной стоимости.

Кроме того, в 2015 году Агентство приняло участие в мультиоригинаторной сделке секьюритизации ипотечных активов совместно с оао «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» и сао «вск». Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием объемом 2,47 млрд руб. выступило зао «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1». Объем выпуска старшего класса A составил 2,27 млрд руб. Исполнение обязательств по облигациям старшего класса обеспечено поручительством аижк. При первичном размещении облигации класса A были выкуплены Агентством. Три младших выпуска были, соответственно, выкуплены каждым из оригинаторов.

Финансирование жилищного строительства

В 2015 году АИЖК была продолжена начатая в 2009 году работа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья (программа «Стимул»). Всего с начала действия программы (01.10.2009) заключено соглашений на сумму 122 млрд руб., по которым предусматривается строительство 7,0 млн м² жилых помещений (общая площадь зданий — 10,8 млн м²).

С июня 2014 года программа «Стимул» ориентирована на финансирование строительства проектов жилья экономического класса, реализация которых осуществляется по программе «Жилье для российской семьи».

С 03.11.2015 в действие вступила девятая редакция программы «Стимул». В рамках данной редакции был включен дополнительный механизм финансирования строительства путем размещения целевых депозитов в кредитных организациях. Привлекая депозит, кредитная организация принимает обязательства по кредитованию застройщиков на условиях, указанных в программе «Стимул».

По итогам 2015 года в рамках реализации программы «Стимул» достигнуты следующие результаты:

- ▶ заключено 32 соглашения о фондировании по 11 проектам в 9 субъектах РФ площадью жилья 0,24 млн м² с первоначальным объемом обязательств 4,6 млрд рублей;
- ▶ выдано банкам-кредиторам проектов целевых займов на сумму 5,9 млрд рублей; в том числе по проектам, отобранным для участия в программе «Жилье для российской семьи», выдано целевых займов на сумму 5,1 млрд рублей;
- ▶ размещено целевых депозитов на финансирование 11 проектов в 9 субъектах Российской Федерации на общую сумму 3,52 млрд рублей;
- ▶ введено в эксплуатацию 20,8 тысяч квартир площадью жилья 1,1 млн м².

Развитие рынка наемного жилья

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 323, реализуется основное мероприятие 1.11 «Содействие формированию рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода».

В 2015 году АО «АИЖК» профинансировано создание 7214 м² арендного жилья, на общую сумму 200 643 179 рублей (два проекта в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре и Республике Алтай).

В целях стимулирования развития рынка арендного жилья АО «АИЖК» осуществляет активное взаимодействие с органами государственной власти субъектов Российской Федерации, региональными партнерами АИЖК, застройщиками и иными участниками рынка арендного жилья и жилищного строительства.



Программа помощи заемщикам, оказавшимся в сложной жизненной ситуации

Во исполнение пункта 40 Плана первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в 2015 году, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.01.2015 № 98-р, Постановления Правительства Российской Федерации от 20.04.2015 № 373 «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала акционерного общества „Агентство по ипотечному жилищному кредитованию“», АО «АИЖК» выступает оператором программы помощи по ипотечным жилищным кредитам (займам) отдельным категориям заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации.

Бюджетные ассигнования для реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации, в качестве взноса в уставный капитал АО «АИЖК» поступили 08.10.2015 года в размере 4,5 млрд рублей.

В целях совершенствования программы и повышения ее доступности для заемщиков Минстроем России совместно с Минэкономразвития России, Минфином России, АО «АИЖК» и крупнейшими банками-участниками рынка ипотечного жилищного кредитования были подготовлены предложения по изменению основных условий реализации программы.

Новая редакция программы помощи утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.2015 № 1331. Изменения, внесенные в программу, направлены на повышение эффективности ее реализации без увеличения объема финансирования.

Разработанный комплекс предложений по изменению основных условий реализации программы позволит оказать помощь социально незащищенным категориям граждан-заемщиков, имеющих одного и более несовершеннолетних детей, гражданам-инвалидам или имеющим детей-инвалидов, либо являющихся ветеранами боевых действий, доходы которых снизились более чем на 30 % по сравнению с доходом на момент получения кредита либо если платеж по ипотеке увеличился более чем на 30 %. При этом текущий доход находится на уровне, при котором после уплаты платежа по ипотеке совокупный доход не превышает двукратную величину прожиточного минимума на каждого заемщика и членов его семьи, установленного в регионе их проживания.

С 23.04.2015 с целью мониторинга ситуации на рынке и оперативного предоставления консультации гражданам по вопросам реализации программы помощи АО «АИЖК» запустило работу отдельной горячей телефонной линии с бесплатным федеральным номером. Кроме того, для граждан реализована возможность направления вопросов через официальный сайт АО «АИЖК». Начиная с 23.04.2015, по телефону и в электронной форме на горя-

чую линию АО «АИЖК» поступило более 10 200 обращений из 83 регионов в отношении 199 кредиторов (займодавцев).

По состоянию на 31.12.2015 количество организаций-участников программы помощи составило 65, в их числе все крупнейшие участники рынка ипотечного жилищного кредитования с совокупной рыночной долей 96 %.

Оптимизация партнерской сети

В течение 2015 года проводилась работа по оптимизации партнерской сети с целью развития взаимоотношений с наиболее надежными партнерами, способными обеспечить полноту и непрерывность исполнения взятых на себя обязательств. В связи с этим в 2015 году прекращена аккредитация 80 поставщиков закладных и 27 страховых компаний по причине нарушения требований АО «АИЖК». По состоянию на 31.12.2015 инфраструктура системы рефинансирования включала 111 аккредитованных поставщиков закладных, из них выдавали ипотеку по стандартам АО «АИЖК» 92 партнера в 72 регионах Российской Федерации, в число которых входят кредитные учреждения, региональные операторы АО «АИЖК» и прочие небанковские организации.

В декабре 2015 года АО «АИЖК» был объявлен открытый конкурс на право заключения договора об оказании услуг по сопровождению закладных и объектов недвижимости, с целью передачи сервиса по консолидированному портфелю АО «АИЖК» единому сервисному агенту.

В результате рассмотрения и оценки заявок, полученных от участников конкурса, победителем был признан Банк ВТБ24. Протокол от 14.12.2015 № 18/53 — ОК01-16-15/3

В 2015 году АО «АИЖК» внедряло новые возможности для развития партнерства в различных сегментах рынка ипотечного жилищного кредитования. Так, было принято решение о реализации агентской технологии выдачи ипотечных займов от имени, за счет и по поручению АО «АИЖК». Кроме этого, в 2015 году совместно с Банком России запущен новый механизм рефинансирования кредитных организаций — предоставление Банком России кредитов, обеспеченных закладными, выданными в рамках программы «Военная ипотека», при котором АО «АИЖК» выступает агентом по управлению залоговым обеспечением и гарантом выкупа.

В 2015 году в целях оптимизации затрат на организацию бизнес-процессов АО «АИЖК» было принято стратегическое решение о передаче сервиса по консолидированному портфелю закладных рыночному игроку.

В рамках заключенного Договора будет осуществлена передача следующего функционала:

- сопровождение закладных (по состоянию на 01.01.2016 осуществлялось 84 партнерами);
- взыскание задолженности (по состоянию на 01.01.2016 осуществлялось 60 партнерами);
- управление недвижимостью и ее реализация (по состоянию на 01.01.2016 осуществлялось 96 партнерами);
- бэк-офис в рамках процессов рефинансирования, сопровождения закладных, взыскания задолженности и управления недвижимостью (на 31.12.2015 — Ярославский офис АО «АИЖК»).

Передача сервиса по консолидированному портфелю АО «АИЖК» направлена на:

- развитие инфраструктуры рынка ипотеки, оптимизацию затрат АО «АИЖК» на сервис и как результат — повышение доступности ипотечного кредитования;
- создание инфраструктуры сервиса, гарантирующей качественное сопровождение закладных;
- усиление внутренних компетенций АО «АИЖК» по новым стратегическим направлениям деятельности и оптимизации структуры, которая позволит высвободить необходимые ресурсы.

По итогам проведения оптимизации работы с партнерской сетью АО «АИЖК» исключит из своей работы необходимость администрирования многочисленных договоров, обеспечит сопровождение закладных по единым стандартам качества с применением лучших практик, наработанных крупным федеральным банком.

Инфраструктурные услуги

Резервное сопровождение закладных

Процесс секьюритизации ипотечных активов включает в себя, в том числе следующих участников сделки: основного и резервного сервисных агентов.

В общем виде процесс секьюритизации предполагает, что обслуживание ипотечных кредитов (займов), то есть выполнение функции основного сервисного агента, будет продолжать оригинатор.

Существенное место в сделке секьюритизации занимает резервный сервисный агент, обеспечивающий непрерывность потока платежей по закладным, включенным в ипотечное покрытие по облигациям.

Механизм резервного сервиса является значимым для сделки, так как снижает риски по бумагам, которые могут возникнуть в связи с несостоятельностью основного сервисного агента, а также в связи с его ликвидацией.

Наличие резервного сервисного агента в сделке секьюритизации:

- способствует повышению рейтинга ипотечных ценных бумаг, что влечет за собой снижение рисков;
- оказывает положительное влияние в части смягчения требований к формируемым резервам и кредитной поддержке.

Мастер-сервис

В рамках услуги «мастер-сервис» АО «АИЖК» обеспечивает стороны сделки секьюритизации (ипотечного агента, специализированного депозитария, расчетного агента и других) достоверной и своевременной отчетностью, а также, если применимо, контролирует непрерывность потока платежей по вошедшим в ипотечное покрытие закладным.

Участие АО «АИЖК» в сделках секьюритизации в роли мастер-сервисера:

- способствует снижению риска временного/полного прекращения потока платежей по выпущенным ицб;
- позволяет осуществить оперативную замену субсервисера при условии несостоятельности одного из субсервисеров — оригинаторов в мультиорганотворной сделке.

20,9 [₽] млрд

ОБЩИЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК, В КОТОРЫХ АО «АИЖК» В 2015 ГОДУ ПРИНЯЛО УЧАСТИЕ В РОЛИ РЕЗЕРВНОГО СЕРВИСЕРА

В сегменте внебалансовых сделок секьюритизации, в структуре которых предусмотрен резервный сервис, доля рынка, занимаемая АО «АИЖК», выросла на 23,94% и достигла 100% участия.

11,6 [₽] млрд

ОБЩИЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК, В КОТОРЫХ АО «АИЖК» В 2015 ГОДУ ПРИНЯЛО УЧАСТИЕ В РОЛИ МАСТЕР-СЕРВИСЕРА

Законотворческая деятельность

В течение 2015 года АО «АИЖК» принимало участие в разработке изменений к федеральному законодательству, в том числе, изменений:

- Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;
- Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»;
- Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»;
- Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Подготовленные и внесенные изменения в Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», предусматривали:

- Приведение в соответствие с Федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» управления Фондом ржс. Из текста закона исключены статьи, регулирующие деятельность органов управления Фонда ржс, включены нормы о том, что управление Фондом ржс осуществляется Единым институтом развития в жилищной сфере и генеральным директором Фонда ржс. При этом полномочия органов Единого института по управлению Фондом ржс определяются уставом Единого института развития в жилищной сфере.
- Право органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления, на территории которых расположены

находящиеся в федеральной собственности земельные участки, переданные в безвозмездное пользование кооперативам, оказывать содействие в подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, объектов инженерной инфраструктуры в границах земельного участка, к сетям инженерно-технического обеспечения за границами указанного земельного участка.

- Сокращение сроков рассмотрения и получения документов, необходимых для использования земельных участков.
- Дополнение оснований безвозмездной передачи в собственность субъектов Российской Федерации земельных участков Фонда ржс. К ним предлагается отнести передачу земли для создания промышленных парков, технопарков и бизнес-инкубаторов.

- Право Фонда досрочно прекратить или расторгнуть договор аренды, заключенный на срок более 5 лет.

Указанные изменения внесены Федеральным законом от 29.12.2015 № 405-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „О содействии развитию жилищного строительства“».

Подготовленные и внесенные изменения в Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» и в Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», предусматривали возможность отдельных выпусков ипотечных ценных бумаг в рамках программы таких ценных бумаг.

Указанные изменения, имеющие критическую важность для создания Фабрики ипотечных ценных бумаг, были внесены Федеральным законом от 30.12.2015 № 461-ФЗ «О внесе-

нии изменений в статью 17 Федерального закона «О рынке ценных бумаг» и Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах».

Подготовлены и внесены изменения в Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», содержащие подробное регулирование передачи объекта незавершенного строительства в рамках дела о банкротстве застройщика третьему лицу. В частности, законом предусматриваются особенности признания недействительными сделок застройщика, порядок финансирования объекта незавершенного строительства, особенности урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства, включая порядок передачи имущества и обязательств застройщика приобретателю. Соответствующие изменения внесены Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

АО «АИЖК» также вошло в число разработчиков изменений в Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», предусматривающих:

- регулирование электронных закладных;
- введение права заемщика на реструктуризацию.

Кроме того, АО «АИЖК» вошло в число разработчиков изменений в Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», предусматривающих отмену обязательного страхования имущества в течение всего срока обращения облигаций.

Разработка указанных изменений в настоящий момент продолжается.

Закупочная деятельность

АО «АИЖК» осуществляет закупку товаров, работ, услуг в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Положением о закупочной деятельности АО «АИЖК», утвержденным решением наблюдательного совета АО «АИЖК» (протокол от 23.06.2014 № 1/15). Основными принципами закупочной деятельности АО «АИЖК» являются эффективное использование денежных средств, развитие добросовестной конкуренции, обеспечение гласности и прозрачности закупочных процедур, сокращение закупок у единственного поставщика, расширение доступа к закупкам субъектов малого и среднего предпринимательства.

В 2015 году во исполнение Федерального закона от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» АО «АИЖК» проведена работа, направленная на централизацию закупочной деятельности и создание единого порядка закупочной деятельности АО «АИЖК» и организаций Единого института развития в жилищной сфере. Это позволит создать условия для достижения максимальной экономии денежных средств при закупке товаров, работ, услуг для нужд Единого института развития в жилищной сфере, а также сократить операционные расходы.

Общая стоимость договоров, заключенных АО «АИЖК» в 2015 году по результатам закупочных процедур, составила 7611,74 млн рублей, из них по результатам конкурентных процедур — 7196,96 млн рублей (94,6 %), с единственным поставщиком — 414,78 млн рублей (5,4 %).

В 2015 году также проводилась работа, направленная на расширение доступа к закупкам АО «АИЖК» субъектов малого и среднего предпринимательства. Положением об особенностях участия субъектов малого и среднего предпринимательства в закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.12.2014 № 1352, утверждены целевые показатели объема закупок у субъектов малого и среднего предпринимательства. Указанные показатели в 2015 году АО «АИЖК» перевыполнены. Так, стоимость договоров, заключенных АО «АИЖК» с субъектами малого и среднего предпринимательства, за период с 01.07.2015 по 31.12.2015 составила 38,58 % (целевое значение показателя — не менее 9 %), стоимость указанных договоров по результатам закупок, проведенных только среди субъектов малого и среднего предпринимательства, за указанный период составила 13,47 % (целевое значение показателя — не менее 5 %).

Информационная и просветительская деятельность

В 2015 году Агентство вело активную информационно-просветительскую деятельность с целью наиболее полного информирования граждан о мерах, принимаемых государством для обеспечения доступности ипотечного кредитования и для развития жилищного строительства в стране, об имеющихся возможностях улучшения жилищных условий с помощью ипотеки, в частности в рамках программы «Жилье для российской семьи». Особое место в информационно-просветительской деятельности Агентства занимало информирование различных аудиторий о создании на базе АИЖК Единого института развития в жилищной сфере, его новой миссии, задачах и функциях.

АИЖК продолжало информировать заемщиков, партнеров и бизнес-сообщество обо всех изменениях в своей деятельности через официальный сайт: www.ahml.ru.

Кроме того, Агентство ведет большую разъяснительную работу и оказывает помощь другим организациям и ведомствам, готовит ответы на обращения граждан по вопросам ипотечного жилищного кредитования, которые поступили из федеральных органов исполнительной власти и других ведомств. В течение года в центральных и региональных средствах массовой информации было опубликовано порядка 20 тысяч информационных материалов, посвященных различным направлениям деятельности Агентства. Опубликовано 120 пресс-релизов о деятельности Агентства и важных государственных инициативах в сфере жилищного строительства и ипотечного кредитования. Представители Агентства принимали участие в конференциях, форумах и семинарах в России и за рубежом, итоги которых широко освещались в СМИ.

Учитывая возрастающую роль социальных сетей в обеспечении граждан простой и доступной информацией, в том числе об ипотеке, Агентство активно поддерживало и наполняло актуальной и полезной информацией свои аккаунты в социальных сетях Facebook и Twitter.

Важным звеном в информационно-просветительской деятельности АИЖК стало пространство и популяризация подробной и достоверной аналитической информации о состоянии рынка, прогнозов его дальнейшего развития. АИЖК является авторитетным источником уникальной информации, которую активно цитируют СМИ. Аналитические продукты Агентства используются органами власти для разработки федеральных программ и оперативного мониторинга.

В течение года Агентство проводило различные социологические и маркетинговые исследования с целью изучения потребительских предпочтений и рыночного спроса.

Система экологической ответственности

Осознавая актуальность экологических проблем, Агентство разработало собственные принципы построения системы экологической ответственности, которые утверждены наблюдательным советом АО «АИЖК». Кроме того, приказом генерального директора утвержден «Порядок применения системы экологической ответственности АО «АИЖК». Обязательства, принимаемые Агентством в рамках утвержденного Порядка, составляют основу для установления долгосрочных стратегических целей в области охраны окружающей среды.

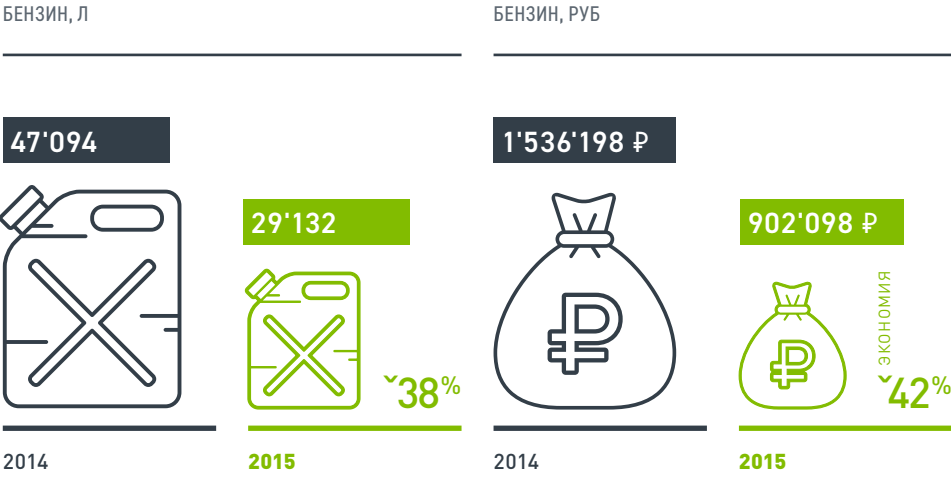
Деятельность Агентства не связана с выбросами вредных веществ в биосферу и полностью отвечает требованиям экологической безопасности и охраны окружающей среды. Агентство признает защиту окружающей среды одним из важнейших факторов успешного развития Российской Федерации и намерено активно поддерживать принципы заботы об окружающей среде.

АИЖК стремится к снижению негативного воздействия посредством экономии потребляемых энергоресурсов и своевременной и экологически безопасной утилизации отходов. В Агентстве внедрена и совершенствуется система электронного документооборота, которая способствует существенному сокращению потребления бумаги и, следовательно, сбережению природных ресурсов.

Учет фактического потребления электро- и тепловой энергии, а также расходов воды в арендуемых Агентством помещениях не ведется, поскольку стоимость потребляемых ресурсов включается в арендную плату либо оплачивается в виде фиксированной суммы на возмещение эксплуатационных расходов.

Расход топлива по итогам 2014–2015 гг.

СУЩЕСТВЕННОЕ СОКРАЩЕНИЕ ПОТРЕБЛЕНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО ТОПЛИВА ОТНОСИТЕЛЬНО 2014 ГОДА, ОБУСЛОВЛЕННО УСПЕШНО ПРОВЕДЕННЫМИ МЕРОПРИЯТИЯМИ ПО ПРОДАЖЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ АО «АИЖК».



Годовой отчет 2015

05

КОРПОРАТИВНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ



Устойчивое развитие АИЖК и контроль за его деятельностью обеспечивается системой корпоративного управления, которая строится в соответствии с действующим российским законодательством, Уставом и внутренними документами Агентства. Кроме того, в своей деятельности Агентство старается ориентироваться на лучшие мировые практики в этой области.

Политика корпоративного управления Агентства направлена на обеспечение эффективной защиты прав и интересов акционеров, прозрачности принятия решений органами управления, профессиональной и этической ответственности членов органов управления и контроля перед Агентством, его работниками и контрагентами.

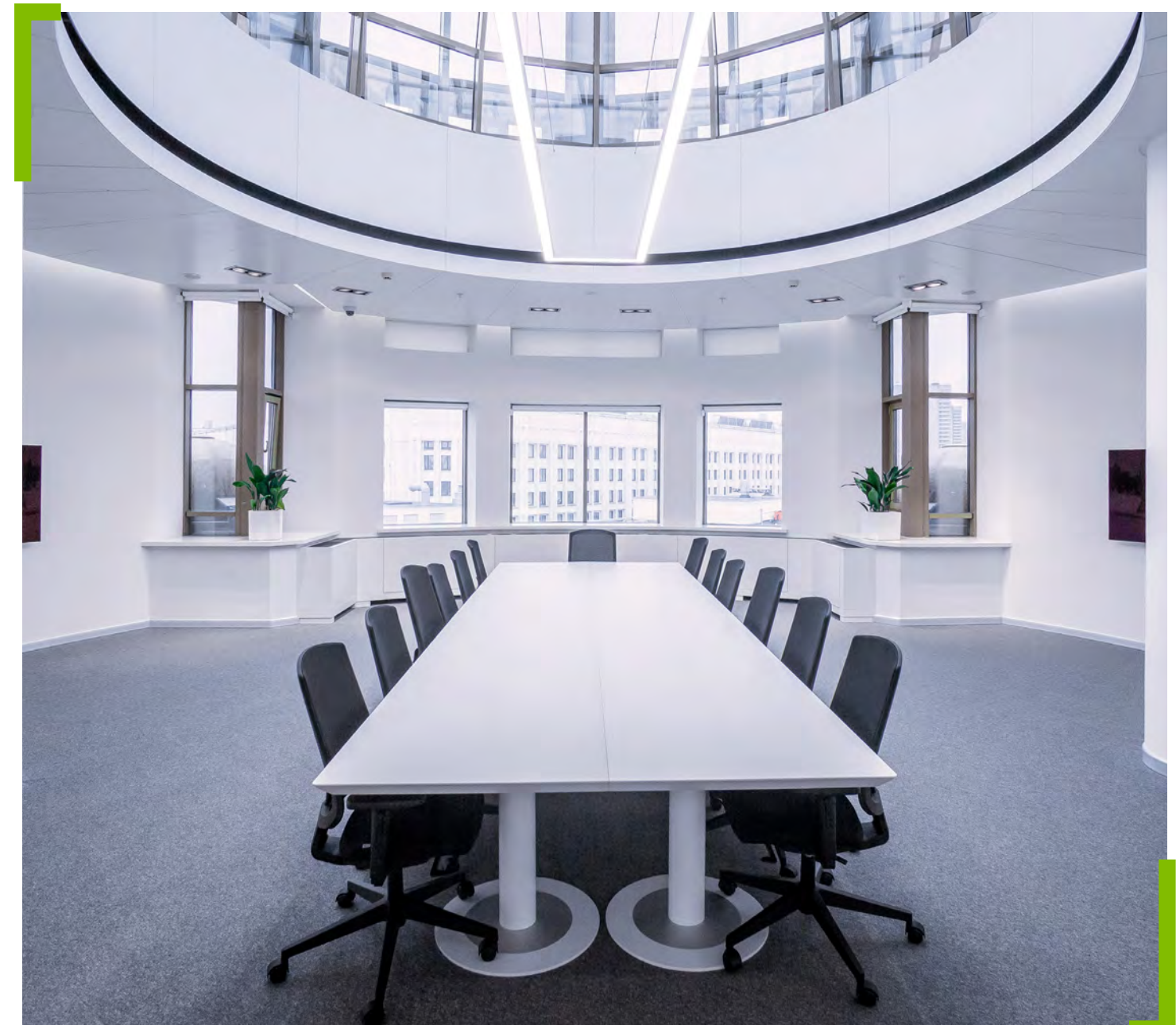
В целях реализации принципа эффективного управления в АИЖК действует следующая система органов управления:

- ▶ общее собрание акционеров
- ▶ наблюдательный совет
- ▶ правление
- ▶ генеральный директор

Общее собрание акционеров

Высшим органом управления Агентства является общее собрание акционеров

В связи с тем, что 100% акций АО «АИЖК» находятся в федеральной собственности, и единственным акционером Агентства является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество), решения общего собрания акционеров оформляются распоряжениями Росимущества. Информация о проведенных в 2015 году общих собраниях акционеров приведена в Приложении № 2.



Наблюдательный совет

Наблюдательный совет является органом управления, осуществляющим общее руководство деятельностью Агентства, за исключением решения вопросов, отнесенных федеральным законом «Об акционерных обществах» к компетенции общего собрания акционеров. В 2015 году действовали три состава наблюдательного совета АО «АИЖК»:

- ▶ Первый состав наблюдательного совета избран на годовом общем собрании акционеров 2014 года распоряжением Росимущества № 666-р от 30.06.2014.
- ▶ Второй состав наблюдательного совета избран на годовом общем собрании акционеров 2015 года распоряжением Росимущества № 567-р от 09.07.2015.
- ▶ Действующий состав наблюдательного совета утвержден решением общего собрания акционеров — распоряжением Росимущества № 700-р от 09.09.2015.

При наблюдательном совете функционируют три комитета:

- 1 Комитет по стратегическому планированию
- 2 Комитет по аудиту
- 3 Комитет по кадрам и вознаграждениям

Порядок деятельности наблюдательного совета регулируется Уставом АО «АИЖК» и Положением о наблюдательном совете АИЖК, которое утверждено общим собранием акционеров в 2015 году в новой редакции (распоряжение Росимущества от 24.07.2015 № 592-р).

Члены наблюдательного совета не имеют долей участия в уставном капитале Агентства и не владеют акциями Агентства. В течение отчетного года члены наблюдательного совета не совершали сделки по приобретению или отчуждению акций АО «АИЖК».

В 2015 году состоялось 28 заседаний наблюдательного совета. Информация о членах наблюдательного совета, а также о вопросах, рассмотренных в 2015 году на его заседаниях, приведена в Приложении № 3.

Вознаграждение членам наблюдательного совета выплачивается в форме единовременной выплаты по итогам работы за период с момента проведения предыдущего годового общего собрания акционеров до момента проведения годового общего собрания акционеров по итогам последнего финансового года (далее — корпоративный год).

Вознаграждение выплачивается в соответствии с Положением о мотивации членов наблюдательного совета АО «АИЖК», утвержденным решением годового общего

В 2015 году действовало по два состава каждого из комитетов наблюдательного совета АО «АИЖК»: 2014–2015 и 2015–2016 корпоративных годов. Предыдущие составы комитетов были избраны на заседании наблюдательного совета в 2014 году. Действующие составы комитетов избраны наблюдательным советом в 2015 году (Протокол от 02.11.2015 № 1/9).

Деятельность комитетов основывается на соответствующих положениях о комитетах, утвержденных наблюдательным советом Агентства в 2013 году (Протокол от 07.10.2013 № 1/01).

собрания акционеров от 30.06.2014 № 666-р. Персональный размер вознаграждения каждого члена наблюдательного совета (базовая, переменная части вознаграждения) зависит от его участия в проводимых в течение корпоративного года заседаниях.

Вознаграждение не выплачивается членам наблюдательного совета, являющимся одновременно членами коллегиального исполнительного органа Агентства, работниками Агентства либо единоличным исполнительным органом Агентства, а также в иных случаях, предусмотренных Положением о мотивации членов наблюдательного совета АО «АИЖК». Кроме того, вознаграждение не выплачивается членам наблюдательного совета, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации запрещено участвовать на платной основе в деятельности органа управления коммерческой организацией, а также занимать должности и осуществлять другую оплачиваемую деятельность в коммерческих организациях. Также вознаграждение не выплачивается членам наблюдательного совета, которые отказались от получения вознаграждения.

В 2015 году членам наблюдательного совета выплачено вознаграждение в сумме **24 517 тыс. руб.**

Членам комитетов наблюдательного совета за период исполнения ими своих обязанностей выплачивается вознаграждение в соответствии с Положением о мотивации членов комитетов наблюдательного совета АО «АИЖК». Предельный размер вознаграждения члену комитета наблюдательного совета в 2015 году составил 317 тыс. руб. Вознаграждение не выплачивается членам комитетов наблюдательного совета, являющимся государственными служащими, членами наблюдательного совета или работниками Агентства.

1 КОМИТЕТ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ПО СТРАТЕГИЧЕСКОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

Основные задачи комитета отражены в Положении о комитете наблюдательного совета по стратегическому планированию:

- ▶ рассмотрение стратегических вопросов развития рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, необходимых для деятельности Агентства;
- ▶ выработка долгосрочной и среднесрочной стратегии Агентства;
- ▶ мониторинг и своевременная корректировка стратегии Агентства;
- ▶ рассмотрение крупнейших инновационных и инвестиционных программ и проектов Агентства;
- ▶ рассмотрение вопросов реорганизации и реструктуризации Агентства;
- ▶ контроль за формированием и функционированием систем управления рисками в Агентстве.

В 2015 ГОДУ ПРОВЕДЕНО 4 ЗАСЕДАНИЯ КОМИТЕТА НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ПО СТРАТЕГИЧЕСКОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ.

Членам комитета наблюдательного совета по стратегическому планированию выплачено вознаграждение за осуществление функций в 2015 году в сумме **1185 тыс. руб.**

2 КОМИТЕТ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ПО АУДИТУ

Основные задачи комитета отражены в Положении о комитете наблюдательного совета по аудиту:

- ▶ оценка достоверности финансовой отчетности и иной финансовой информации, публично раскрываемой или предоставляемой Агентством инвесторам, акционерам и иным заинтересованным лицам;
- ▶ организация взаимодействия Агентства с внешним аудитором;
- ▶ организация взаимодействия Агентства с ревизионной комиссией;
- ▶ контроль за формированием и функционированием систем внутреннего контроля и внутреннего аудита Агентства;
- ▶ контроль за формированием и функционированием системы управления рисками в Агентстве.

В 2015 ГОДУ ПРОВЕДЕНО 11 ЗАСЕДАНИЙ КОМИТЕТА НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ПО АУДИТУ.

Членам комитета наблюдательного совета по аудиту выплачено вознаграждение за осуществление функций в 2015 году в сумме **793 тыс. руб.**

3 КОМИТЕТ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ПО КАДРАМ И ВОЗНАГРАЖДЕНИЯМ

Основные задачи комитета отражены в Положении о комитете наблюдательного совета по кадрам и вознаграждениям:

- ▶ подготовка рекомендаций наблюдательному совету в отношении формирования состава наблюдательного совета, его комитетов, оценки работы и вознаграждения членов наблюдательного совета и его комитетов;
- ▶ подготовка рекомендаций наблюдательному совету в отношении формирования, обеспечения эффективной работы и оценки результатов работы в отношении исполнительных органов Агентства;
- ▶ подготовка рекомендаций наблюдательному совету в отношении формирования состава советов директоров, коллегиального и единоличного исполнительных органов и кадровой политики Агентства в дочерних и зависимых обществах.

В 2015 ГОДУ ПРОВЕДЕНО 7 ЗАСЕДАНИЙ КОМИТЕТА НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ПО КАДРАМ И ВОЗНАГРАЖДЕНИЯМ.

Членам комитета наблюдательного совета по кадрам и вознаграждениям выплачено вознаграждение за осуществление функций в 2015 году в сумме **634 тыс. руб.**

Информация о членах комитетов наблюдательного совета, а также о вопросах, рассмотренных в 2015 году на заседаниях комитетов, приведена в Приложении № 4.

Исполнительные органы

Исполнительными органами АО «АИЖК» являются:

- 1

Правление Агентства (коллегиальный исполнительный орган)
- 2

Генеральный директор Агентства (единоличный исполнительный орган)

К компетенции исполнительных органов АО «АИЖК» относятся все вопросы руководства текущей деятельностью за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров или наблюдательного совета АО «АИЖК».

Исполнительные органы АО «АИЖК» подотчетны наблюдательному совету и общему собранию акционеров АИЖК.

1

Коллегиальный исполнительный орган АО «АИЖК» (правление)

Образован по решению наблюдательного совета в 2005 году. Членам правления за период исполнения ими обязанностей выплачивается вознаграждение в соответствии с Положением о мотивации членов коллегиального исполнительного органа Агентства, утвержденным решением наблюдательного совета АО «АИЖК».

Выплата вознаграждения в 2015 году членам правления суммарно составила **2737 тыс. руб.**

В 2015 ГОДУ СОСТОЯЛОСЬ **53 ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ, НА КОТОРЫХ БЫЛО РАССМОТРЕНО 334 ВОПРОСА.**

Информация о членах правления приведена в Приложении № 5.

2

Генеральный директор является одновременно председателем правления АО «АИЖК»

С 20.04.2015 в соответствии с решением наблюдательного совета на должность генерального директора назначен А.А. Плутник. До этой даты с 2002 года в соответствии с решением наблюдательного совета должность генерального директора АО «АИЖК» занимал А.Н. Семеняка.

Порядок и сроки выплаты вознаграждения генеральному директору определяются Положением об оплате труда и материальном стимулировании работников АО «АИЖК», Политикой вознаграждений и стимулирующих выплат АО «АИЖК», Положением об оплате труда и материальном стимулировании работников АО «АИЖК» и иными документами, утвержденными АО «АИЖК», трудовым договором (контрактом), порядком расчета целевых показателей в целях выплаты генеральному директору ежеквартальной премии и вознаграждения по итогам работы за год (бонус) и изменения должностного оклада, одобренного решением комитета наблюдательного совета АО «АИЖК» по кадрам и вознаграждениям.

Корпоративный секретарь

Корпоративный секретарь АО «АИЖК» — специальное должностное лицо, в задачи которого входит обеспечение соблюдения органами и должностными лицами Агентства требований законодательства Российской Федерации, Устава и внутренних документов, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров, а также организация взаимодействия между АО «АИЖК» и его акционерами, между органами управления АО «АИЖК».

Корпоративный секретарь назначается и освобождается от должности решением наблюдательного совета АО «АИЖК» — большинством голосов членов наблюдательного совета. Обязанности корпоративного секретаря определены в Положении о корпоративном секретаре АО «АИЖК».

Решением наблюдательного совета АО «АИЖК» корпоративным секретарем АО «АИЖК» утвержден И.В. Аджаяев (Протокол от 18.08.2015 № 1/3). Ранее, до 18.08.2015, корпоративным секретарем АО «АИЖК» являлась И.К. Егорова.



Годовой отчет 2015

Ревизионная комиссия и аудиторы

Ревизионная комиссия осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Агентства и действует на основании законодательства Российской Федерации, Устава АО «АИЖК» и Положения о ревизионной комиссии АО «АИЖК».

К компетенции ревизионной комиссии относятся:

- ▶ проверка финансово-хозяйственной деятельности Агентства по итогам деятельности за год, а также в любое время по своей инициативе, решению наблюдательного совета Агентства или по требованию акционера;
- ▶ проверка и анализ финансового состояния Агентства, его платежеспособности, функционирования системы внутреннего контроля и системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств;
- ▶ подтверждение достоверности данных, содержащихся в годовом отчете Агентства, годовой бухгалтерской отчетности и иных отчетах, а также других финансовых документах Агентства;
- ▶ проверка соответствия решений по вопросам финансово-хозяйственной деятельности, принимаемых генеральным директором, советом директоров и правлением Агентства, Уставу Агентства и решениям общего собрания акционеров.

По итогам аудиторской проверки за 2015 год получено положительное аудиторское заключение ООО «Эрнст энд Янг» в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности Агентства, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ), на 31.12.2015 и за 2015 год.

Ревизионная комиссия АО «АИЖК» избирается ежегодно на годовом общем собрании акционеров в соответствии с директивами Правительства Российской Федерации.

В 2015 году действовали два состава ревизионной комиссии АО «АИЖК»: 2014–2015 и 2015–2016 корпоративных годов.

Вознаграждение членам ревизионной комиссии Агентства в 2015 году составило **283 тыс. руб.**

Информация о членах ревизионной комиссии приведена в Приложении № 6.

По итогам аудиторской проверки за 2015 год получено положительное аудиторское заключение ООО «Эрнст энд Янг» в отношении консолидированной финансовой отчетности Агентства, составленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), на 31.12.2015 и за 2015 год.

Сведения о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

В своей деятельности в течение 2015 года Агентство руководствовалось и соблюдало основные принципы Кодекса корпоративного управления (далее — Кодекс), рекомендованного Банком России (письмо от 10.04.2014 № 06-52/2463) и Правительством Российской Федерации.

Часть принципов Кодекса не может быть в полной мере реализована в Агентстве, так как все акции Агентства принадлежат Российской Федерации в лице Росимущества, а управление такими акционерными обществами осуществляется в специальном режиме в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2004 № 738 «Об управлении находящимися в федеральной собственности акциями акционерных обществ и использовании специального права на участие Российской Федерации в управлении акционерными обществами („золотой акции“)».

АИЖК на регулярной основе, в соответствии с требованиями законодательства, раскрывает информацию обо всех существенных событиях, а также размещает необходимую информацию для инвесторов и партнеров на сайте Агентства, межведомственном портале.

Информация о крупных сделках, а также о сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, содержится в Приложении № 10 к настоящему годовому отчету. Кроме того, следует отметить, что часть сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, утверждается общим собранием акционеров, сведения о них также изложены в Приложении № 10 к годовому отчету.

Более подробная информация о соблюдении Кодекса приведена в отчете о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, который является приложением к настоящему годовому отчету.



06

СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И АУДИТА



В Агентстве создана система внутреннего контроля и внутреннего аудита, целью которой является защита интересов и прав акционеров АО «АИЖК», сохранности его активов за счет предупреждения, выявления и устранения нарушений существующих требований и их причин.

Участниками системы управления рисками, внутреннего контроля и аудита, осуществляющими контрольную деятельность на разных уровнях, являются:

- ▶ наблюдательный совет и комитет наблюдательного совета по аудиту
- ▶ ревизионная комиссия
- ▶ генеральный директор
- ▶ правление
- ▶ служба внутреннего аудита
- ▶ служба внутреннего контроля
- ▶ подразделение «экономическая безопасность и противодействие коррупции»
- ▶ подразделение «управление рисками»

Сведения о функции внутреннего контроля

В АО «АИЖК» внедрена и непрерывно совершенствуется в соответствии с рекомендациями Кодекса корпоративного управления Банка России, требованиями российского законодательства и иными передовыми практиками система внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении целей деятельности Агентства.

Система внутреннего контроля направлена на следующее:

- ▶ достижение оперативных и стратегических целей деятельности Единого института развития в жилищной сфере и его организаций;
- ▶ повышение эффективности бизнеса, обеспечение финансовой устойчивости и высокого уровня надежности Единого института развития в жилищной сфере и его организаций;
- ▶ удовлетворение потребностей руководства в области осуществления внутреннего контроля;
- ▶ обеспечение соблюдения всеми сотрудниками Единого института развития в жилищной сфере и его организаций при выполнении своих служебных обязанностей требований внутренних документов, определяющих политику и регулирующих деятельность Единого института развития в жилищной сфере и его организаций, стандартов деятельности и норм профессиональной этики, а также требований российского законодательства.

Ключевыми участниками системы внутреннего контроля, осуществляющими контрольную деятельность на разных уровнях, являются:

- ▶ наблюдательный совет;
- ▶ комитет наблюдательного совета по аудиту;
- ▶ правление;
- ▶ генеральный директор;
- ▶ ревизионная комиссия;
- ▶ подразделение «Экономическая безопасность и противодействие коррупции»;
- ▶ подразделение «Управление рисками».

Непрерывное развитие и совершенствование системы внутреннего контроля позволяет Агентству своевременно и правильно реагировать на изменения во внешней и внутренней среде, повышать эффективность и результативность деятельности, сохранять и приумножать стоимость АО «АИЖК».

Сведения о функции управления рисками

Ключевыми участниками системы управления рисками являются:	
<div><div>▶</div><div>наблюдательный совет</div></div> <div><div>▶</div><div>комитет наблюдательного совета по аудиту</div></div> <div><div>▶</div><div>комитет по рискам при правлении</div></div> <div><div>▶</div><div>подразделение «Управление рисками».</div></div>	
УЧАСТНИК	ФУНКЦИИ
Наблюдательный совет	<div>Несет ответственность за:</div> <div><div>▶</div><div>одобрение крупных сделок;</div></div> <div><div>▶</div><div>утверждение стратегии Агентства, долгосрочной программы развития и плана деятельности, стратегических подходов, принципов, показателей и ориентиров управления рисками (в том числе показателей риск-аппетита), системы вознаграждения с учетом принимаемых рисков.</div></div>
Комитет наблюдательного совета по аудиту	<div>Несет ответственность за:</div> <div><div>▶</div><div>выработку всесторонне обоснованных рекомендаций наблюдательному совету АО «АИЖК» при осуществлении последним контроля над финансово-хозяйственной деятельностью Агентства, достоверностью финансовой отчетности, функционированием систем внутреннего контроля и управления рисками.</div></div>
Комитет по рискам при правлении	<div>Несет ответственность за:</div> <div><div>▶</div><div>утверждение/одобрение процедур, регламентов, механизмов и инструментов управления рисками;</div></div> <div><div>▶</div><div>принятие решения по нестандартным операциям и нетиповым продуктам;</div></div> <div><div>▶</div><div>утверждение/одобрение положений, политик, методик и моделей анализа рисков; мониторинг и выполнение мер по снижению риска.</div></div>
Подразделение «Управление рисками»	<div>Несет ответственность за:</div> <div><div>▶</div><div>разработку и совершенствование методологии (политик, методик и процедур) по управлению рисками, ценообразованию и эффективностью капитала;</div></div> <div><div>▶</div><div>интеграцию стратегических целей и риск-аппетита с уровнем фактически принимаемых рисков;</div></div> <div><div>▶</div><div>выявление, оценку и управление рисками, идентификацию критических событий, влияющих на достижение целей;</div></div> <div><div>▶</div><div>создание системы ключевых индикаторов рисков, разработку и мониторинг мероприятий по контролю над рисками;</div></div> <div><div>▶</div><div>внедрение и развитие инфраструктуры для оценки рисков;</div></div> <div><div>▶</div><div>обеспечение информацией о рисках при принятии управленческих решений;</div></div> <div><div>▶</div><div>внедрение системы мотивации и вознаграждения, направленной на корректное восприятие рисков и риск-ориентированную ответственность сотрудников и партнеров;</div></div> <div><div>▶</div><div>координацию, обеспечение и оценку эффективности своевременного реагирования персонала на чрезвычайные ситуации.</div></div>

Сведения о функции внутреннего аудита

Функциональная деятельность службы внутреннего аудита АО «АИЖК» заключается в оказании необходимого содействия наблюдательному совету и исполнительным органам АО «АИЖК» в выполнении их обязанностей по достижению целей деятельности Агентства путем предоставления независимых и объективных данных по итогам проверок деятельности АО «АИЖК» касательно надежности и эффективности систем внутреннего контроля управления рисками, а также системы корпоративного управления.

Для решения поставленных задач и достижения целей внутренний аудит осуществляет выполнение следующих функций:

- ▶

разработка плана деятельности внутреннего аудита, определяющего приоритеты деятельности внутреннего аудита (как правило, на ежегодной основе);
- ▶

проведение внутренних аудиторских проверок на основании утвержденного наблюдательным советом АО «АИЖК» плана деятельности внутреннего аудита;
- ▶

осуществление мониторинга выполнения рекомендаций, данных специалистами службы внутреннего аудита АО «АИЖК» по результатам завершенных проверок;
- ▶

подготовка и предоставление наблюдательному совету АО «АИЖК», комитету наблюдательного совета АО «АИЖК» по аудиту и генеральному директору АО «АИЖК» отчетности по результатам деятельности службы внутреннего аудита АО «АИЖК».

Реализация вышеперечисленных функций осуществляется персоналом службы внутреннего аудита АО «АИЖК». Штатная численность на 31.12.2015 включала руководителя службы внутреннего аудита АО «АИЖК», его заместителя, трех ведущих аудиторов и секретаря-референта (всего шесть штатных единиц).

Внешние оценки деятельности службы внутреннего аудита АО «АИЖК» в 2015 году не проводились. Отчетность по повышению качества функции внутреннего аудита предоставляется комитету наблюдательного совета по аудиту и исполнительным органам АО «АИЖК».

Политика управления рисками

Политика по управлению рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов, высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств Агентства. Политика управления рисками состоит в использовании инструментов контроля рисков на уровне отдельных транзакций и портфелей и соблюдении установленных показателей риск-аппетита, которые призваны отражать величину и концентрацию рисков в деятельности Агентства.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержено Агентство, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации и учета накопленного опыта.

Существующая в Агентстве практика управления рисками направлена на минимизацию основных рисков, включая риски возникновения убытков, а также риски проявления других существенных негативных факторов. Агентство стремится активно развивать функцию управления рисками и в настоящее время сфокусировало усилия на совершенствовании общекорпоративной системы управления рисками в соответствии с лучшими мировыми практиками.

Кредитный риск

Кредитный риск связан с неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять обязательства по займам и выражается в непредвиденном превышении расчетной величины ожидаемых потерь. Кредитный риск в текущей деятельности Агентства обусловлен преимущественно операциями с залковыми, где чистый процентный доход от портфеля (за вычетом процентных расходов) может оказаться недостаточным для покрытия ожидаемых убытков от просроченных платежей заемщиками и обращения взыскания на недвижимость.

В целях повышения финансовой устойчивости Агентство оценивает ожидаемые и непредвиденные убытки путем формирования резервов на их покрытие. При формировании резервов используется консервативный подход, в котором учитывается возможное обесценение залога (недвижимости), связанное как с падением цен на рынке недвижимости, так и со стоимостью и сроком обращения взыскания на предмет ипотеки, а также изменение макропараметров, оказывающих влияние на вероятность возникновения возможных убытков.

В 2015 году завершилось внедрение в промышленную эксплуатацию процесса андеррайтинга в рамках Центра верификации и скоринга. Силами сотрудников Агентства осуществляется полный цикл андеррайтинга заемщика и предмета ипотеки на этапе выдачи кредита/займа для целей его последующего рефинансирования. Таким образом, на текущий момент Агентством проводится полная проверка заемщика на предмет кредит- и платежеспособности, достоверности предоставленных данных и другие проверки. Внедрение данного процесса в промышленную эксплуатацию упростило процесс проверки залковых при рефинансировании и их последующую экспертизу, а также повлияло на процесс разделения кредитных рисков между Агентством и поставщиком залковых. Дополнительно внесены изменения во внутренние нормативные документы в рамках рефинансирования, в результате которых проверка залковых сократилась с десяти до двух рабочих дней.

В целях минимизации рисков, связанных с жизнью и потерей трудоспособности заемщиков, а также утратой и повреждением предмета ипотеки, Агентство применяет модель ценообразования ипотечных кредитов, учитывающую среди прочего размер ожидаемых и непредвиденных потерь в результате реализации данного риска, а также использует механизм страхования.

Кредитный риск также связан с неисполнением контрагентами своих обязательств по предоставленным Агентством целевым займам и промежуточному финансированию, а также при размещении Агентством временно свободных денежных средств.

Невозврат или пролонгация займов контрагентами, возможное мошенничество при оформлении залогов или их обесценение являются основными факторами риска. Агентство управляет данным риском, предъявляя требования по предоставлению широкого перечня финансовой отчетности для мониторинга платежеспособности заемщиков, и используя лимиты, ковенанты и залоговые для минимизации данных рисков.

Процентный риск

Процентный риск связан с возможностью влияния изменений в процентных ставках на чистый процентный доход, будущие денежные потоки и справедливую стоимость финансовых инструментов Агентства. Данный риск относится ко всем основным видам деятельности Агентства и проистекает из несбалансированности сроков погашения или переоценки процентных ставок активов, пассивов и внебалансовых обязательств.

Агентство управляет процентным риском путем установления лимитов по открытой позиции в отношении величины портфеля по отдельным финансовым инструментам, сроков изменения процентных ставок и проведения регулярного мониторинга их соблюдения, результаты которого рассматриваются и утверждаются правлением.

В процессе управления процентным риском Агентство осуществляет мониторинг величины несоответствия по срокам процентных активов процентным обязательствам и мониторинг чувствительности чистой процентной маржи Агентства к различным стандартным и нестандартным сценариям изменения процентной ставки.

Для оценки и мониторинга процентного риска Агентство использует прогнозирование денежных потоков по залковым на основе внутренних моделей дефолтов и досрочного погашения. Для определения скорости досрочного погашения используется коэффициент CPR (Conditional Prepayment Rate), который представляет собой отношение величины досрочного погашения к величине остатка основного долга, уменьшенного на плановое погашение долга в годовом выражении. Для определения скорости досрочного погашения Агентством разработана модель досрочного погашения, реализованная на статистических данных поведения портфеля ипотечных кредитов Агентства и учитывающая комбинацию изменений основных параметров кредита и макроэкономических факторов.

Агентство также осуществляет выпуск облигаций с правом их досрочного погашения, а также развивает направление ипотечных продуктов с плавающей процентной ставкой, что является дополнительным инструментом управления риском изменения процентных ставок.

Прогноз досрочного погашения ипотечных кредитов и уровень дефолтов учитывается Агентством также при определении параметров привлекаемых облигационных займов, что позволяет структурировать выпуски и снизить влияние процентного риска. Выпуск облигаций с разными сроками погашения, а также использование встроенного механизма опфертов позволяет эффективно управлять процентным риском.

В 2015 году в качестве антикризисных мер для размещения временно свободных денежных средств на депозиты и предоставления целевых займов были приняты следующие меры:

- установлены единые требования, предъявляемые к кредитным организациям для размещения и предоставления денежных средств;
- принято решение закрыть счета в кредитных организациях, которые не соответствуют единым требованиям в срок до 01.05.2016.

Принятые меры позволили ужесточить требования к отбору банков, участвующих в размещении временно свободных денежных средств и программах Агентства и определить восемь платежеспособных банков с высокой степенью надежности и финансовой устойчивости.



Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностью неисполнения Агентством своих обязательств по выплатам при наступлении срока их погашения в обычных или непредвиденных условиях. Как и процентный риск, данный риск относится ко всем основным видам деятельности Агентства и обусловлен несоответствием между срочностью активов и обязательств.

Агентство управляет риском ликвидности путем поддержания баланса входящих и исходящих денежных потоков по финансовым инструментам в результате мониторинга прогноза денежных потоков, обеспечения необходимого уровня ликвидности, формирования диверсифицированной и стабильной базы финансирования, включающей долговые ценные бумаги, долгосрочные и краткосрочные кредиты других банков, сделки РЕПО с портфелем ицб, средства, получаемые от сеньюритизации и погашения ипотечных кредитов.

Помимо этого, Агентство осуществляет мониторинг экономических, политических и других факторов, влияющих на ликвидность, проводит финансовое моделирование параметров облигаций с учетом прогнозируемых денежных потоков для различных вариантов развития макроэкономической ситуации, формирует фонд погашения обязательств за счет ежемесячных отчислений из средств аннуитетных поступлений.

Риск изменения цен на рынке недвижимости

Падение цен на жилье или снижение ликвидной стоимости недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения кредитов, составляющих портфель Агентства, а также к формированию убытка при продаже обеспечения (объектов жилой недвижимости), принятого на баланс Агентства в результате процедуры обращения взыскания на заложенную недвижимость.

С целью минимизации данного риска Агентство использует консервативные подходы к оценке стоимости предметов залога, на регулярной основе осуществляет мониторинг динамики цен на недвижимость в региональном разрезе, осуществляет процедуры оперативного отчуждения объектов недвижимости.

Операционный риск

Операционный риск связан с возможностью несения Агентством убытков в результате мошенничества, несанкционированных действий, ошибок, неэффективных бизнес-процессов, системных сбоев, нарушения информационной безопасности и потери деловой репутации.

Правовой риск

При осуществлении деятельности Агентство руководствуется требованиями действующего законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации. В целях управления правовым риском осуществляется мониторинг изменений законодательства и подзаконных актов в области правового регулирования деятельности Агентства, законодательства о налогах и финансах, проводится правовая экспертиза соответствия внутренних нормативных документов и заключаемых Агентством договоров действующему законодательству, иным нормативно-правовым актам, проводится регулярное изучение судебной практики.

Информация о судебных разбирательствах

По состоянию на 31.12.2015 Агентство не являлось истцом или ответчиком по незавершенным судебным разбирательствам, которые могли бы иметь существенное влияние на его финансовые результаты или финансовое состояние.



07

РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО- ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО «АИЖК»



1/2

Ключевые финансовые показатели АИЖК за 2015 год¹



Чистая прибыль составила 8,6 млрд руб., увеличившись по отношению к 2014 году на 113 % (на 4,6 млрд руб.)



Рентабельность собственных средств достигла 6,6 % по сравнению с 3,2 % в 2014 году.



Доля операционных расходов в операционной прибыли до создания резервов (cost-to-income ratio) снизилась с 47,3 % до 33,0 %.



Портфель ипотечных активов² вырос на 1,2 %, доля АИЖК на российском рынке ипотечного жилищного кредитования на конец года составила 6,5 %.

Таблица 4 Основные финансовые результаты 2015 года

	2015	2014	ИЗМ., АБС.	ИЗМ., %
Чистые процентные доходы, млн рублей	19 484	17 037	2447	14,4 %
Прочие чистые расходы ³ , млн рублей	(365)	(5376)	5011	(93,2 %)
Расходы по созданию резервов под обесценение, млн рублей	(2660)	(332)	(2328)	701,2 %
Операционные расходы, млн рублей	(6313)	(5517)	(796)	14,4 %
Чистая прибыль, млн рублей	8635	4062	4573	112,6 %
Основные финансовые коэффициенты				
Net interest margin	5,8 %	5,2 %	0,6 п. п.	11,5 %
Cost-to-income ratio	33,0 %	47,3 %	(14,3 п. п.)	(30,2 %)
Return on equity	6,6 %	3,2 %	3,4 п. п.	106,3 %

¹ По данным консолидированной финансовой отчетности по МСФО.
² Закладные и стабилизационные займы, облигации с ипотечным покрытием (в том числе классифицированные как займы выданные, имеющиеся в наличии для продажи, удерживаемые до погашения).

³ Чистые доходы (расходы) по операциям с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток, убыток от первоначального признания финансовых активов, расходы по операциям с производными финансовыми инструментами, восстановление резерва по условным обязательствам, чистые доходы Фонда РЖС, убыток от обесценения недвижимости для продажи, отраженный при выбытии или переоценке, прочие доходы.

ЧИСТЫЕ ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ
СОСТАВИЛИ
19'484 **₽**
млн

ПРИРОСТ ПО ОТНОШЕНИЮ
К 2014 ГОДУ СОСТАВИЛ

2'447 **₽**
млн
(+14,4 %)



Изменение чистых процентных доходов обусловлено следующими ключевыми факторами:

- ▶ ростом процентных доходов от размещения временно свободных денежных средств на 3059 млн руб., в том числе в связи с ростом уровня процентных ставок в 2015 году по сравнению с 2014 годом;
- ▶ ростом процентных доходов от ценных бумаг на 1718 млн руб., преимущественно в связи с увеличением объема портфеля ценных бумаг в рамках реализации программы по приобретению облигаций с ипотечным покрытием;
- ▶ ростом процентных расходов на 3017 млн руб., в том числе по выпущенным облигациям и полученным кредитам, в связи с ростом процентных ставок в 2015 году по сравнению с 2014 годом.

ПРОЧИЕ ЧИСТЫЕ РАСХОДЫ
СОСТАВИЛИ
365 **₽**
млн

СОКРАТИВШИЕСЯ ПО ОТНОШЕНИЮ
К 2014 ГОДУ НА

5'011 **₽**
млн
(–93,2 %)



Сокращение прочих расходов обусловлено следующими ключевыми факторами:

- ▶ сокращением убытков от первоначального признания финансовых активов на 3320 млн руб. или 93,5 %, преимущественно в связи с сокращением объемов выкупа закладных и ипотечных ценных бумаг со ставками, существенно отличающимися от среднерыночных значений;
- ▶ сокращением убытка от операций с производными финансовыми инструментами на 745 млн руб. или 46,4 %, преимущественно в связи с прекращением программы выкупа ипотечных ценных бумаг с ипотечным покрытием;
- ▶ признанием чистого операционного дохода ФОНДАРЖС(вознаграждение ФОНДАРЖСза выполнение функций агента РФза вычетом расходов, связанных с выполнением функций агента РФ) в размере 1061 млн руб.

РАСХОДЫ ПО СОЗДАНИЮ РЕЗЕРВОВ
ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ СОСТАВИЛИ

2'660 ₪
млн

ПРИРОСТ ПО ОТНОШЕНИЮ
К 2014 ГОДУ СОСТАВИЛ

2'328 ₪
млн
(+701,2%)

Основной фактор роста расходов —
увеличение резервов под обесценение
закладных и стабилизационных займов,
преимущественно выданных (приобре-
тенных) в период до 2015 года.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ
СОСТАВИЛИ

6'313 ₪
млн

ПРИРОСТ ПО ОТНОШЕНИЮ
К 2014 ГОДУ СОСТАВИЛ

796 ₪
млн
(+14,4%)

В том числе прирост за счет
консолидации Фонда РЖС
с 13 июля 2015 года

402 ₪
млн
(+7,3%)

Таблица 5 Основные показатели отчета
о финансовом положении

	31.12.2015	31.12.2014	ИЗМ., АБС.	ИЗМ., %
Закладные и стабилизационные займы, млн рублей	203 119	218 319	(15 200)	(7,0 %)
Ипотечные ценные бумаги, млн рублей	52 857	34 627	18 230	52,6 %
Всего активов, млн рублей	336 318	348 223	(11 905)	(3,4 %)
Обязательства, млн рублей	201 087	223 392	(22 305)	(10,0 %)
Собственные средства, млн рублей	135 231	124 831	10 400	8,3 %

Основные финансовые
коэффициенты

Закладные и стабилизационные займы, просроченные на срок свыше 90 дней (NPL)	4,5 %	4,3 %	0,2 п.п.	4,5 %
Резерв под обесценение закладных и стабилизационных займов к NPL	86,0 %	64,5 %	21,5 п.п.	33,3 %
Достаточность собственных средств	31,6 %	25,5 %	6,1 п.п.	23,6 %

ПОРТФЕЛЬ ИПОТЕЧНЫХ АКТИВОВ
НА КОНЕЦ ГОДА СОСТАВИЛ

255'976 ₪
млн

ПРИРОСТ С НАЧАЛА ГОДА
СОСТАВИЛ

3'030 ₪
млн
(+1,2%)

Динамика портфеля
ипотечных активов обусловлена
следующими факторами:

- ▶ приростом портфеля ипотечных ценных
бумаг на 18 230 млн руб. в рамках реализа-
ции программы по приобретению облигаций
с ипотечным покрытием;
- ▶ сокращением портфеля закладных и ста-
билизационных займов на 15 200 млн руб.
в связи с естественной амортизацией порт-
феля закладных и стабилизационных займов.

РЕЗЕРВ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ
НА КОНЕЦ ГОДА СОСТАВИЛ

9'131 ₪
млн

ПРИРОСТ
С НАЧАЛА ГОДА СОСТАВИЛ

2'153 ₪
млн
(+30,9%)

Основной фактор прироста
резервов — рост объема резер-
вов под обесценение закладных
и стабилизационных займов на

1'950 ₪
млн
(+31,1%)

Покрытие за счет резерва
под обесценение закладных
и стабилизационных займов,
просроченных на срок свыше
90 дней, возросло с 64,5% до 86,0%.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА
НА КОНЕЦ ГОДА СОСТАВИЛИ

201'087 ₪
млн

СОКРАЩЕНИЕ
С НАЧАЛА ГОДА СОСТАВИЛО

22'305 ₪
млн
(-10,0%)

Основной фактор сокращения
обязательств — снижение
кредитного портфеля на

15'336 ₪
млн

и снижения объема финанси-
рования, привлеченного по
договорам «репо» на

7'289 ₪
млн

Достаточность собственных средств* на конец года
составила 31,6%, прирост достаточности капитала
с начала года составил 6,1 процентных пункта.

* Отношение собственных средств к сумме активов
и условных обязательств

Ключевые показатели эффективности

В соответствии с методическими указаниями по применению ключевых показателей эффективности (далее — КПЭ) государственными корпорациями, государственными компаниями, государственными унитарными предприятиями, а также хозяйственными обществами, в уставном капитале которых доля участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации в совокупности превышает 50 %, одобренными Правительством Российской Федерации (поручение Правительства Российской Федерации от 27.03.2014 № иш-п13-2043), в Агентстве утверждено наблюдательным советом Положение о ключевых показателях эффективности деятельности АО «АИЖК» (протокол от 23.12.2015 № 1/11).

Состав, плановые значения и методики расчета ключевых показателей эффективности (далее также — КПЭ) на 2015 год были утверждены наблюдательным советом (протокол от 17.09.2015 №1/4) в составе утвержденного плана деятельности на 2015 год на основе ключевых показателей эффективности ДПР на 2014–2018 годы (протокол от 23.12.2015 № 1/12). Плановые значения ключевых показателей эффективности на 2015 год, установленные планом деятельности на 2015 год, соответствуют плановым значениям ключевых показателей эффективности на 2015 год, установленным ДПР 2014–2018 на годы.

Согласно ДПР на 2014–2018 годы, утверждены **две группы КПЭ: отраслевые и финансово-экономические показатели.**

Отраслевые показатели, отражающие вклад Агентства в достижение стратегических показателей рынка жилья и ипотеки, на которые Агентство оказывает прямое и косвенное влияние, были разработаны для измерения эффективности деятельности Агентства по четырем направлениям:

- ▶ создание новых рынков и долговых инструментов для финансирования выкупа объектов инженерной инфраструктуры и строительства жилья по программе «Жилье для российской семьи»;
- ▶ рефинансирование социальных ипотечных кредитов с льготной ставкой для отдельных категорий граждан;
- ▶ создание рынка доступного найма, включая развитие новых рыночных механизмов и долговых инструментов для финансирования выкупа наемного жилья;
- ▶ развитие рынка ипотечных ценных бумаг.

Финансово-экономические показатели характеризуют результаты деятельности Агентства по следующим направлениям:

- ▶ ROE по РСБУ;
- ▶ размер собственных средств по МСФО;
- ▶ повышение производительности труда;
- ▶ снижение операционных расходов по РСБУ.

Таблица 6

Информация о выполнении плановых значений ключевых показателей эффективности за 2015 год

№ КПЭ	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕД. ИЗМ.	ВЕС	ПЛАН 2015	ФАКТ 2015	ИСП.
Отраслевые показатели (результативность)						
1	Финансирование жилищного строительства и обеспечение его объектами инженерно-технической инфраструктуры для реализации программы «Жилье для российской семьи»	млрд руб.	25 %	7	8,62	123 %
2	Количество ипотечных кредитов, предоставленных гражданам из числа определенных социально-приоритетных категорий по процентной ставке, не превышающей уровень инфляции плюс маржа (не выше 2,2 п. п. к 2018 году)	тыс. шт.	25 %	10	11,9	119 %
3	Объем построенного жилья для найма, профинансированного АИЖК	млн м²	0 %	0,13	0,004	3 %
4	Выпуск ИЦБ рыночных участников с той или иной формой участия АИЖК с совокупным размером ипотечного покрытия	млрд руб.	20 %	10	11,4	114 %
Финансово-экономические показатели (эффективность)						
5	ROE по РСБУ	%	10 %	1,1 %	2,6 %	236 %
6	Размер собственного капитала по МСФО	млрд руб.	10 %	130,2	134,6	103 %
7	Повышение производительности труда	%	5 %	5 %	18,2 %	364 %
8	Снижение операционных расходов по РСБУ	%	5 %	2,5 %	14,5 %	581 %
Интегральный КПЭ						164,5 %

Аудит долгосрочной программы развития

В соответствии с Директивами Правительства Российской Федерации от 17.07.2014 № 4955п-П13, в АО «АИЖК» предусмотрена аудиторская проверка реализации долгосрочной программы развития. Аудит реализации долгосрочной программы развития регламентируется утвержденным в АО «АИЖК» Стандартом проведения аудиторской проверки реализации долгосрочной программы развития АО «АИЖК», содержащим информацию о порядке планирования проверки, конкурсной процедуре отбора аудитора, проведении аудита, сроках выполнения работ по проведению аудита и принятии решений по результатам проверки.

Аудиторская проверка реализации дпр за 2014–2018 годы в 2014 году не осуществлялась в связи с утверждением дпр на 2014–2018 годы в декабре 2014 года. В 2016 году на основании открытого запроса предложений в качестве аудитора реализации долгосрочной программы развития АО «АИЖК» за 2014–2015 годы было выбрано ооо «Эрнст энд Янг».

Аудитором проведена проверка отчетов об исполнении ДПР за 2014–2015 годы, по результатам которой АО «АИЖК» предоставлен Отчет об аудите реализации долгосрочной программы развития АО «АИЖК» за 2014–2015 годы (выдан 31.03.2016), содержащий подтверждение того, что на основании проведенных процедур не были обнаружены факты, которые позволяли бы полагать, что информация в Отчетах не отражает достоверно во всех существенных отношениях:

- ▶ результаты деятельности Агентства по выполнению дпр и выполнения ключевых показателей эффективности;
- ▶ причины невыполнения мероприятий, включенных в дпр, и отклонений фактических значений показателей результатов деятельности Агентства от предусмотренных дпр.



08

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ



По итогам 2015 года
чистая прибыль
составила:

ПО РСБУ

3'586 ₪
млн

ПО МСФО

8'635 ₪
млн

По итогам 2014 года
чистая прибыль составила:
по РСБУ — 6'878 млн руб.,
по МСФО — 4'062 млн руб.
(в результате пересмотра отчет-
ности за предыдущие периоды).

В 2015 году на основании распоряжения Росимущества от 09.07.2015 №567-р произведено распределение чистой прибыли за 2014 год с учетом рекомендаций Росимущества, утвержденных приказом от 29.12.2014 №524, и положения о выплате дивидендов Агентством, утвержденного наблюдательным советом Агентства⁴ в размере 25% от чистой прибыли по МСФО (без учета неденежных корректировок) в следующем порядке:

⁴ Протокол от 15.05.2015 №1/21, Приложение № 5

343'916'483 ₪

НА ФОРМИРОВАНИЕ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА

5% ОТ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ РСБУ
8% ОТ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ПО МСФО

687'832'967 ₪

НА ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА РАЗВИТИЯ

10% ОТ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ РСБУ
17% ОТ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ПО МСФО

3'952'151'735 ₪

НА ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА ПОКРЫТИЯ РИСКОВ

57% ОТ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ РСБУ
97% ОТ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ПО МСФО

343'916'484 ₪

В СОЦИАЛЬНЫЙ ФОНД

5% ОТ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ РСБУ
8% ОТ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ПО МСФО

1'550'512'000 ₪

НА ВЫПЛАТУ ДИВИДЕНДОВ

23% ОТ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ РСБУ
38% ОТ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ПО МСФО

Дивиденды в размере 1'550'512'000 рублей
были перечислены в федеральный бюджет.

Задолженности Агентства перед федеральным бюджетом
по выплате дивидендов по итогам 2014 года не имеется.

09

ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



Кредитные рейтинги

АО «АИЖК» присвоены кредитные рейтинги международных рейтинговых агентств Moody’s Investors Service и Standard & Poor’s.

Кредитные рейтинги Агентства соответствуют суверенным рейтингам Российской Федерации. В 2015 году кредитные рейтинги Агентства были понижены после аналогичного рейтингового действия в отношении рейтингов Российской Федерации.

30.12.2015 агентство Standard & Poor’s понизило долгосрочный и краткосрочный кредитные рейтинги Агентства по обязательствам в иностранной и национальной валюте с «BBB-/A-3» до «BB+/B», также были понижены рейтинги общества по национальной шкале с «ruAAA» до «ruAA+». Был сохранен негативный прогноз изменения рейтингов.

Рейтинговое агентство Moody’s Investors Service в начале 2015 года осуществило два последовательных снижения рейтинга:

- 19.01.2015 долгосрочный и краткосрочный кредитные рейтинги АО «АИЖК» по обязательствам в иностранной и национальной валюте были снижены с «Baa2/Prime-2» до «Baa3/Prime-3»;
- 24.02.2015 соответствующие рейтинги были снижены до уровня «Ba1/NP» с прогнозом «негативный».

08.12.2015 года прогноз Moody’s Investors Service по рейтингам Агентства был улучшен вслед за улучшением прогноза по рейтингу государственных облигаций Российской Федерации с «негативного» до «стабильного».

По состоянию на 31.12.2015 всем выпускам корпоративных облигаций Агентства, обеспеченным государственными гарантиями Российской Федерации, а также четырем выпускам биржевых облигаций Агентства серий БО-01 — БО-04 присвоен долгосрочный рейтинг долговых обязательств в национальной валюте «Ba1» по глобальной шкале рейтингового агентства Moody’s Investors Service.

По состоянию на 31.12.2015 года выпуску еврооблигаций AHML Finance Limited в форме нот участия в займе LPN на сумму 15 млрд руб. со ставкой 7,75 % годовых и сроком погашения в 2018 году, инициатором которого выступило Агентство, присвоен долгосрочный рейтинг долговых обязательств в национальной валюте «Ba1» по шкале рейтингового агентства Moody’s Investors Service, а также долгосрочный кредитный рейтинг в национальной валюте «BB+» по шкале рейтингового агентства Standard & Poor’s.

Таблица 8 Кредитные рейтинги Агентства 31.12.2015

РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО	ЗНАЧЕНИЕ КРЕДИТНОГО РЕЙТИНГА				ПРОГНОЗ
	По глобальной шкале				
	ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ		ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ В НАЦИОНАЛЬНОЙ ВАЛЮТЕ		
	ДОЛГОСРОЧНЫЙ	КРАТКОСРОЧНЫЙ	ДОЛГОСРОЧНЫЙ	КРАТКОСРОЧНЫЙ	
Moody’s Investors Service Ltd.	Ba1	NP	Ba1	NP	Стабильный
Standard & Poor’s	BB+	B	BB+	B	Негативный
По национальной шкале					
ЗАО «Рейтинговое Агентство Мудис Интерфакс»	Aa1.ru				–
Standard & Poor’s	ruAA+				–

Привлечение долгосрочного финансирования

В 2015 году Агентство осуществило плановое погашение облигаций на общую сумму



В течение 2015 года Агентством были осуществлены следующие размещения облигаций, обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации:

- облигации серии А31 на сумму 7 млрд рублей размещены 13.01.2015 с офертой через 3 года, ставка купонного дохода на первый год установлена в размере 17,8 % годовых, на второй и третий год — сумма бескупонной доходности соответствующих по сроку государственных ценных бумаг (ОФЗ) и маржи в размере 2,5 % годовых;
- облигации серии А26 на сумму 6 млрд рублей проданы 04.02.2015 с офертой через 5 лет, ставка купонного дохода — 15,3 % годовых.

Также в IV квартале 2015 года Агентством пройдены две оферты по облигациям серий А24 и А30, обеспеченным государственными гарантиями Российской Федерации:

- по облигациям серии А24 оферта состоялась 03.11.2015, ставка купона установлена в размере 10,9 % годовых на 2 года;
- по облигациям серии А30 оферта состоялась 03.12.2015, ставка купона установлена в размере 10,75 % годовых на 3 года.

В 2015 году осуществлено размещение двух выпусков биржевых необеспеченных облигаций Агентства:

- облигации серии БО-03 на сумму 5 млрд рублей с офертой через 1,5 года были размещены 22.04.2015, ставка купонного дохода — 12,5 % годовых;
- облигации серии БО-04 на сумму 5 млрд рублей с офертой через 2 года были размещены 29.09.2015, ставка купонного дохода — 11,5 % годовых.

10

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ



В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Единый институт развития в жилищной сфере осуществляет свою деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, в том числе за счет привлечения в нее инвестиций, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышению эффективности управления в жилищной сфере.

Перспективы развития АО «АИЖК» в 2016 году будут связаны с деятельностью Единого института развития в жилищной сфере по следующим направлениям деятельности, определяемым Стратегией развития на 2016–2020 годы, утвержденной наблюдательным советом АО «АИЖК» (Протокол от 26.02.2015 № 1/14):

- ▶ стимулирование предложения доступного жилья путем предоставления застройщикам земельных участков, обеспеченных необходимой градостроительной документацией и техническими условиями для подключения к внешним инженерным сетям;
- ▶ развитие рынка коммерческого и служебного арендного жилья с использованием механизмов коллективных инвестиций и ипотечного кредитования;
- ▶ стимулирование спроса, развитие конкуренции и повышение доступности ипотечного жилищного кредитования путем создания механизма рефинансирования ипотечных кредитов с использованием одностраншевых ипотечных ценных бумаг с гарантией АО «АИЖК».

Генеральный директор АО «АИЖК»
Александр Плутник





АГЕНТСТВО
ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ

