

*Стратегия развития  
АО «КОМИпотека»  
(приоритетные направления деятельности)  
на 2021 -2024 годы*

Приложение №2 к решению Совета  
директоров АО «КОМИпотека»  
от «25» ноября 2020г.



Утверждена  
Советом директоров  
АО «КОМИпотека»  
Протокол от «25» ноября 2020г.

**Акционерное  
общество  
«Коми ипотечная  
компания»  
создано  
в целях:**

*1) развития системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Коми*

*(в том числе путем предоставления ипотечных жилищных займов (заключение с физическими лицами договоров займа, договоров ипотеки), совершения сделок купли-продажи прав требования по ипотечным кредитам (займам), сделок купли-продажи ценных бумаг (в том числе закладных))*

*2) реализации программ (подпрограмм) Республики Коми, направленных на обеспечение жильем определенных категорий населения Республики Коми*

*(в том числе путем приобретения жилых помещений и их продажи участникам программ (подпрограмм)) (п. 2.1. Устава АО «КОМИипотека»).*

## Основные направления деятельности АО «КОМИпотека» на сегодняшний день:

Направление по линии работы с  
**АО «ДОМ.РФ»**  
(ранее АО «АИЖК») и его дочерних  
организаций (**АО «БАНК ДОМ.РФ»**).

Посредством Компании осуществляется выдача ипотечных займов/кредитов по стандартам АО «ДОМ РФ» по предлагаемым АО «БАНК ДОМ.РФ» ипотечным продуктам и опциям, выкуп ипотечных кредитов у Первичных кредиторов и их рефинансирование.

Реализация республиканских программ и программы (программ), утвержденной (утвержденных) Советом директоров АО «КОМИпотека», по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан

Компания в качестве Оператора осуществляет реализацию подпрограммы «евроипотека» (Постановление Правительства РК от 19.10.2011 N 469).

Выделенные из бюджета средства в размере 640 млн. руб. освоены в полном объеме.

На 30.10.2020г. приобретено 324 квартиры на общую стоимость 781,822 млн. руб. Все приобретенные квартиры были переданы участникам подпрограммы.

На \_\_.11.2020 г. в числе участников, имеющих право по заключению договора приобретения жилья на льготных условиях, значится 2 гражданина.

С 10.05.2016г. запущена собственная программа выдачи займов для работников бюджетной сферы, в том числе участников подпрограммы «евроипотека» (Постановление Правительства РК от 19.10.2011 N 469).

В связи с ее эффективностью решением Совета директоров от 17.04.2017г. Программа утверждена в качестве приложения к стратегии развития Компании на период с 2017 по 2020 годы.

03.08.2018г. в программу внесены изменения в части возможности выдачи займа на льготных условиях гражданам, имеющим инвалидность и учета при этом в качестве дохода пенсии по инвалидности.

*Суть программы:*

предоставление Оператором (АО «КОМИипотека») определенным социальным категориям населения Республики Коми ипотечных жилищных займов на приобретение жилья как на первичном, так и на вторичном рынке по ставке 80% от ключевой ставки ЦБ РФ на срок до 20 лет.

Данная программа пользуется активным спросом со стороны населения.

Реализация данной программы не требует дополнительного финансирования из республиканского бюджета.

При этом она является реальным механизмом решения социальной задачи по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан с небольшим уровнем дохода.

Минстроем РФ утверждена

## СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ РФ НА ПЕРИОД ДО 2025 ГОДА .

В рамках реализации целей данной стратегии в части повышения доступности жилья и формирования спроса на рынке основными инструментами должны выступать ипотечное кредитование, арендное жилье и новый сегмент – жилье для социально приоритетных категорий граждан

Ипотечное жилищное кредитование будет являться одним из ключевых банковских продуктов, используя который кредитные организации будут привлекать новых клиентов и предлагать им широкий спектр услуг.

Предполагается, что к 2025 году ипотека станет доступна более, чем для половины населения. Ипотечные жилищные кредиты будут выдаваться в среднем на срок до 30 лет с первоначальным взносом не менее 20–30% стоимости жилья.

Средняя ставка по ипотечному жилищному кредиту, определяемая как сумма стоимости привлечения средств и маржи кредитора (операционные издержки, плата за кредитный риск и прибыль), будет снижаться как за счет сокращения этой маржи, так и за счет снижения стоимости привлечения средств.

Уровень ежемесячных расходов по погашению ипотечного жилищного кредита для приобретения стандартного жилья не будет превышать 30–40% от уровня ежемесячных доходов домохозяйства

Достижение необходимого уровня доступности обеспечивается не только снижением ставок по ипотеке, но и опережающей динамикой роста доходов населения по сравнению с ценами на жилье.

Цели национального проекта  
«Жилье и городская среда»  
(срок реализации проекта: с 01.10.2018 г. по 31.12.2024 г.)

Ежегодное  
увеличение объема  
ввода кв. м. в  
многоквартирных  
жилых домах

Ежегодное увеличение  
количества  
представленных  
ипотечных кредитов

Ежегодное увеличение  
количества граждан,  
расселенных из  
непригодного для  
проживания  
жилищного фонда

Обеспечение  
доступным жильем  
семей со средним  
достатком

Ежегодное  
увеличение объема  
жилищного  
строительства

Ежегодное увеличение  
площади земельных  
участков, вовлеченных  
в оборот в целях  
жилищного  
строительства

Участие  
Компании в  
реализации  
целей  
Национального  
проекта:

Выдача посредством Компании ипотечных жилищных кредитов/займов как по продуктам АО «БАНК ДОМ.РФ», так и по собственной программе выдаче займов.

Реализация республиканских программ и программ, утвержденных Советом директоров АО «КОМИипотека».

Участие в строительстве кооперативного жилья (при наличии дополнительного решения Совета директоров).

АО «КОМИипотека» может стать «модератором», который возьмет на себя функцию по сбору заинтересованных граждан (пайщиков) в один проект и по контролю за осуществлением строительства до его полного завершения, тем самым предоставив участникам проекта гарантию, что объект будет достроен.

Участие Компании может быть как в виде организационно-правовой поддержки деятельности Кооператива, так и в выдаче ипотечных жилищных займов членам кооператива.

Запуск программы по обеспечению жильем молодых специалистов в муниципальных образованиях республики (при наличии дополнительного решения Совета директоров).

На текущий момент имеется информация о потребности в жилье для специалистов бюджетной сферы Министерства здравоохранения РК и Министерства образования РК. В тех же муниципальных образованиях имеется потребность в жилых помещениях для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. При объединении потребностей разных уровней (профильных министерств и муниципальных образований) возможно осуществить точечное строительство небольших многоквартирных домов для решения вопроса по привлечению специалистов.

Компания готова выступить Оператором программы. Для получения земельных участков, под строительство жилья необходимо принятие региональной программы.

Механизм взаимодействия с гражданами может быть установлен по аналогии с механизмом, закрепленным в Постановлении Правительства РК от 19.10.2011 г. N 469.



### Предполагаемый общий объем финансирования в 2021 году

(за счет средств, поступающих от граждан по обязательствам в счет погашения выкупной стоимости по подпрограмме «евроипотека» и в счет погашения основного долга по собственной программе АО «КОМИпотека» по выдаче займов) (включающий прогнозную сумму поступлений от граждан по обязательствам в счет погашения выкупной стоимости по подпрограмме «евроипотека» и в счет погашения основного долга по собственной программе АО «КОМИпотека» по выдаче займов в 2021г. в размере **36 млн. руб.**, сумму в размере 20 млн. руб., зарезервированную для работы по линии АО ДОМ РФ, сумму в размере **34 млн. руб.** (предварительно оставшуюся не израсходованной по результатам 2020г.) составит **90 млн. руб.**, которые планируется направить на следующие цели

на подпрограмму «евроипотека» - ежегодно до 5% средств, поступающих от граждан по обязательствам в счет погашения выкупной стоимости по подпрограмме «евроипотека» и в счет погашения основного долга по собственной программе выдачи займов, ориентировочно 2,5 млн. руб. в год (для приобретения 1 квартиры для включения в подпрограмму).

на реализацию собственной программы выдачи займов АО «КОМИпотека»\* – оставшиеся средства (предварительно в размере **67,5** млн. руб.) ((если размер среднего займа будет равен 2 млн. руб. за счет данной суммы будет выдано 33,75 займов).

для использования в целях выдачи АО «КОМИпотека» займов по стандартам АО «ДОМ РФ», АО «Банк ДОМ.РФ» и их рефинансирования – 20 млн. руб.

*Программа АО «КОМИпотека» по улучшению жилищных условий отдельных категорий населения путем предоставления ипотечных жилищных займов на приобретение жилья на льготных условиях является Приложением №1 к настоящей Стратегии развития АО «КОМИпотека» (приоритетные направления деятельности) на 2021 -2024 годы.*



### Предполагаемый общий объем финансирования в 2022 году

(за счет средств, поступающих от граждан по обязательствам в счет погашения выкупной стоимости по подпрограмме «евроипотека» и в счет погашения основного долга по собственной программе АО «КОМИипотека» по выдаче займов) (включающий прогнозную сумму поступлений от граждан по обязательствам в счет погашения выкупной стоимости по подпрограмме «евроипотека» и в счет погашения основного долга по собственной программе АО «КОМИипотека» по выдаче займов в размере **36 млн. руб.** в год, сумму в размере 20 млн. руб., зарезервированную для работы по линии АО ДОМ РФ) составит **56 млн. руб.**, которые планируется направить на следующие цели

на подпрограмму «евроипотека» - ежегодно до 5% средств, поступающих от граждан по обязательствам в счет погашения выкупной стоимости по подпрограмме «евроипотека» и в счет погашения основного долга по собственной программе выдачи займов, ориентировочно 2,5 млн. руб. в год (для приобретения 1 квартиры для включения в подпрограмму).

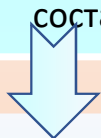
на реализацию собственной программы выдачи займов АО «КОМИипотека»\* – оставшиеся средства (предварительно в размере **33,5** млн. руб.) ((если размер среднего займа будет равен 2 млн. руб. за счет данной суммы будет выдано 16,75 займов).

для использования в целях выдачи АО «КОМИипотека» займов по стандартам АО «ДОМ РФ», АО «Банк ДОМ.РФ» и их рефинансирования – 20 млн. руб.

*Программа АО «КОМИипотека» по улучшению жилищных условий отдельных категорий населения путем предоставления ипотечных жилищных займов на приобретение жилья на льготных условиях является Приложением №1 к настоящей Стратегии развития АО «КОМИипотека» (приоритетные направления деятельности) на 2021 -2024 годы.*

**Предполагаемый общий объем финансирования в 2023 - 2024 годах**

(за счет средств, поступающих от граждан по обязательствам в счет погашения выкупной стоимости по подпрограмме «евроипотека» и в счет погашения основного долга по собственной программе АО «КОМИпотека» по выдаче займов) (включая прогнозную сумму поступлений от граждан по обязательствам в счет погашения выкупной стоимости по подпрограмме «евроипотека» и в счет погашения основного долга по собственной программе АО «КОМИпотека» по выдаче займов в размере **36 млн. руб.** в год, сумму в размере 20 млн. руб., зарезервированную для работы по линии АО ДОМ РФ) составит **56 млн. руб.**, которые планируется направить на следующие цели



на реализацию собственной программы выдачи займов АО «КОМИпотека»\* – оставшиеся средства (предварительно в размере **36 млн. руб.**) ((если размер среднего займа будет равен 2 млн. руб. за счет данной суммы будет выдано 18 займов).



для использования в целях выдачи АО «КОМИпотека» займов по стандартам АО «ДОМ РФ», АО «Банк ДОМ.РФ» и их рефинансирования – 20 млн. руб.

*Программа АО «КОМИпотека» по улучшению жилищных условий отдельных категорий населения путем предоставления ипотечных жилищных займов на приобретение жилья на льготных условиях является Приложением №1 к настоящей Стратегии развития АО «КОМИпотека» (приоритетные направления деятельности) на 2021 -2024 годы.*

Таким образом,  
основными направлениями деятельности АО «КОМИпотека»  
на период с 2021 по 2024гг. будут:



Выдача ипотечных жилищных займов с баланса Компании, выдача посредством Компании ипотечных жилищных кредитов, выкуп ипотечных жилищных кредитов у Банков, рефинансирование кредитов/займов.



Реализация республиканских программ и программ, утвержденных Советом директоров АО «КОМИпотека», по улучшению жилищных условий определенных категорий населения Республики Коми.



Участие в организации кооперативов (объединений граждан) для строительства и приобретения жилья.