

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
АО «ДОМ.РФ» 2018

УТВЕРЖДЕН
решением наблюдательного совета
АО «ДОМ.РФ»
протокол от 12.04.2019 г. № 1/17

Акционерное общество «ДОМ.РФ»

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2018 ГОД

Содержание



ВВЕДЕНИЕ	2	РАЗДЕЛ 1		РАЗДЕЛ 5		РАЗДЕЛ 8	
Обращение председателя наблюдательного совета	6	Отчет наблюдательного совета	14	Обзор деятельности АО «ДОМ.РФ» в 2018 году	38	Результаты финансово-хозяйственной деятельности АО «ДОМ.РФ»	110
Обращение генерального директора	10	РАЗДЕЛ 2		РАЗДЕЛ 6		РАЗДЕЛ 9	
		Основные направления деятельности	18	Корпоративное управление	68	Распределение чистой прибыли	120
		РАЗДЕЛ 3		РАЗДЕЛ 7		РАЗДЕЛ 10	
		Основные события 2018 года	26	Система управления рисками, внутреннего контроля и аудита	80	Перспективы развития	124
		РАЗДЕЛ 4					
		Положение АО «ДОМ.РФ» в отрасли	30				

Достоверность данных

Достоверность данных, содержащихся в настоящем годовом отчете, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, подтверждена ревизионной комиссией АО «ДОМ.РФ».

Настоящий годовой отчет Акционерного общества «ДОМ.РФ»* по итогам деятельности за 2018 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»;
- ✓ Положением Центрального банка Российской Федерации от 30.12.2014 № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

При подготовке настоящего годового отчета по итогам деятельности за 2018 год использовались лучшие практики и соблюдены:

- ✓ положения Кодекса корпоративного управления от 10.04.2014 № 06-52/2463, рекомендованные Банком России;
- ✓ 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.
- ✓ директивы представителям интересов Российской Федерации в наблюдательном совете Общества от 30.03.2012 № 1710п-П13;

* Распоряжением Росимущества от 02.03.2018 № 97-р фирменное наименование АО «АИЖК» изменено на АО «ДОМ.РФ», 14.03.2018 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена информация о переименовании.

Обращение председателя наблюдательного совета



Председатель
наблюдательного совета

С. Приходько

Прошедший год стал определяющим
для развития жилищной сферы на годы вперед.

Указом Президента Российской Федерации В. В. Путина «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» определены цели и задачи национального проекта в сфере жилья и городской среды: увеличение объема вводимого жилья до 120 млн кв. метров ежегодно, снижение ставки по ипотечным кредитам до 8% и кардинальное повышение комфортности городской среды.

Фундаментальные вопросы в жилищной сфере — поддержка спроса, стимулирование предложения, развитие городской среды. ДОМ.РФ на сегодня является одним из ключевых участников реализации национального проекта «Жилье и городская среда». На базе единого института развития в жилищной сфере созданы и успешно применяются институциональные механизмы поддержки ипотечного кредитования, рынка арендного жилья, финансирования жилищного строительства.

Ипотечные облигации с поручительством ДОМ.РФ стали основным механизмом, по факту — национальным стандартом ипотечной секьюритизации.

**ОБЪЕМ СДЕЛОК ПО ВЫПУСКУ
ИПОТЕЧНЫХ ОБЛИГАЦИЙ ДОМ.РФ
С УЧАСТИЕМ КРУПНЕЙШИХ
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОРОВ
ПО ИТОГАМ ГОДА СОСТАВИЛ БОЛЕЕ**

136 млрд
руб.

(это 93% всего объема ипотечных облигаций, выпущенных за год).

Эта работа должна быть продолжена. Председателем Правительства Российской Федерации Д.А. Медведевым поручено совместно с Минфином России и Банком России разработать «дорожную карту» по развитию ипотечных ценных бумаг. Формирование ликвидного рынка ипотечных облигаций с поручительством ДОМ.РФ позволит снизить ставки на 1–1,5% и привлечь на рынок ипотечного кредитования дополнительные инвестиционные ресурсы в объеме от 4 до 6 трлн рублей до 2024 года.

В 2018 году стартовала и самая значимая реформа строительной отрасли с 2004 года — застройщикам предстоит перейти от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. Совершенствование механизмов финансирования жилищ-

ного строительства обеспечит безопасность и надежность вложений средств граждан в строительство жилья, сделав невозможным появление новых обманутых дольщиков.

Для поддержки строительного сектора и обеспечения плавного перехода к новой системе финансирования жилищного строительства на базе Банка ДОМ.РФ в соответствии с поручением Президента Российской Федерации В.В. Путина будет создан уполномоченный банк в сфере жилищного строительства. Значимую роль должен сыграть и механизм гарантий, которые ДОМ.РФ будет предоставлять банкам при кредитовании застройщиков.

Развитие жилищной сферы — это не только строительство и покупка жилья, но и создание

комфортной, современной городской среды — именно она в значительной степени определяет образ и качество жизни нашего общества. В 2018 году ДОМ.РФ совместно с Минстроем России завершили разработку Стандартов комплексного развития территорий. По поручению Председателя Правительства Российской Федерации Д.А. Медведева разработаны проекты благоустройства 40 городов. Но мы не должны останавливаться на достигнутом. Качественные изменения должны прийти в каждый город Российской Федерации.

Ближайшее время станет решающим для дальнейшего развития жилищной сферы нашей страны. Верю, что личный вклад каждого сотрудника ДОМ.РФ в решение задач, поставленных Президентом Российской Федерации В.В. Пути-

ным и Правительством Российской Федерации, станет определяющим фактором на пути достижения национальной цели развития страны — улучшения жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно.

**Председатель
наблюдательного совета
С. Приходько**

Обращение генерального директора



Генеральный директор,
председатель правления

А. Плутник

В 2018 году мы обеспечили положительную динамику всех ключевых финансовых показателей, несмотря на вызовы, связанные с интеграцией дочернего банка в состав единого института развития в жилищной сфере.

Группа добилась значительных результатов по всем стратегическим направлениям: ипотечные облигации с поручительством ДОМ.РФ стали одним из ключевых инструментов поддержки ипотечного рынка — на них пришлось 93% рынка секьюритизации, а портфель арендного жилья и апартаментов превысил 30 млрд рублей.

В 2018 году мы обеспечили положительную динамику всех ключевых финансовых показателей, несмотря на вызовы, связанные с интеграцией дочернего банка в состав единого института развития в жилищной сфере. Группа добилась значительных результатов по всем стратегическим направлениям: ипотечные облигации с поручительством ДОМ.РФ стали одним из ключевых инструментов поддержки ипотечного рынка — на них пришлось 93% рынка секьюритизации, а портфель арендного жилья и апартаментов превысил 30 млрд рублей.

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ПО ИТОГАМ ГОДА
СОСТАВИЛА

19,3 млрд
руб.

В 2018 году мы закрыли крупнейшую сделку на российском рынке секьюритизации — с Банком ВТБ выпущены однотраншевые ипотечные ценные бумаги на сумму 74,3 млрд рублей. В соответствии с решениями президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам ДОМ.РФ совместно с Минфином России, Банком России и ведущими российскими банками разрабатывает «дорожную карту» по дальнейшему развитию рынка однотраншевых ипотечных облигаций.

В рамках перехода к проектному финансированию жилищного строительства в соответствии с планом мероприятий, утвержденным Правительством Российской Федерации, Наблюдательным советом ДОМ.РФ утверждены стандарты предоставления гарантий по целевым кредитам застройщикам и одобрен лимит в размере 50 млрд рублей для проведения пилотных сделок.

В 2018 году мы завершили трансформацию банка и все основные мероприятия по его финансовому оздоровлению. В целях дополнительной поддержки жилищного строительства в соответствии с поручением Президента Российской Федерации В. В. Путина на базе дочернего Банка ДОМ.РФ будет сформирован уполномоченный банк в сфере жилищного строительства.

Рассчитываем, что создание в структуре ДОМ.РФ уполномоченного банка в сфере жилищного строительства и развитие механизмов гарантирования банковских кредитов застройщикам обеспечат бесперебойное финансирование строительной отрасли и рост объемов кредитования с 700 млрд до 3,5–4 трлн рублей в течение ближайших 3–4 лет.

ДОМ.РФ продолжил работу по вовлечению неиспользуемых федеральных земель в оборот. Правительственной комиссией по разви-

тию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, по предложениям ДОМ.РФ приняты решения в отношении 262 земельных участков общей площадью 3,8 тыс. га.

В 2018 году ДОМ.РФ реализовал целый ряд инициатив, направленных на развитие современных стандартов жилья, комфортной городской среды. Совместно с Институтом медиа, архитектуры и дизайна «Стрелка» мы запустили бесплатную образовательную программу АРХИТЕКТОРЫ.РФ, направленную на развитие профессиональных, проектных и управленческих компетенций архитекторов, проектировщиков и градостроителей, способных эффективно реализовывать городские проекты. В очной программе приняли участие свыше 100 человек, а ее выпускники уже сегодня получили руководящие должности в администрациях городов и регионов России.

Благодарю команду ДОМ.РФ за проведенную работу. Высокий профессионализм, самоотдача и энергия каждого сотрудника — важные факторы успеха в решении поставленных перед нами задач. От лица ДОМ.РФ хочу поблагодарить Президента Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Банк России, Минстрой России и другие профильные органы власти, а также наблюдательный совет за оказанное доверие. Мы продолжим работу, направленную на повышение доступности жилья и развитие рынка ипотечного кредитования.

Генеральный директор,
председатель правления
А. Плутник

ЗАПАДНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ
РЕКИ УРАЛ,
ОРЕНБУРГ

АРХИТЕКТОР
ПАПКОВ

01

ОТЧЕТ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА

Основные финансовые результаты деятельности

Единого института развития в жилищной сфере
за 2018 год

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ
ЗА 2018 ГОД
СОСТАВИЛА

19,3 млрд
руб.



увеличившись на 1,3 млрд рублей
или 7,2% по отношению к 2017 году

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ
СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ
ЗА 2018 ГОД ДОСТИГЛА

15,6 %



по сравнению с 12,1%*
за 2017 год

ПОРТФЕЛЬ ИПОТЕЧНЫХ АКТИВОВ СОСТАВИЛ

490,9 млрд
руб.



увеличившись с начала года
на 98,6 млрд рублей или 25,1%.

* Показатель рентабельности собственных средств за 2017 г. рассчитан без учета консолидации Группы Банка в связи с приобретением контроля над ней в конце 2017 г.

Основные достижения



разработаны и одобрены стандарты гарантирования АО «ДОМ.РФ» по кредитам застройщикам;



президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам утвержден паспорт национального проекта «Жилье и городская среда», определяющий основные направления деятельности в сфере жилищного строительства;



в соответствии с решениями президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, АО «ДОМ.РФ» совместно с Минфином России, Банком России и ведущими российскими банками разрабатывает «дорожную карту» по дальнейшему развитию рынка одностраншевых ипотечных облигаций;



приняты изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» об обязательном использовании застройщиками счетов эскроу в долевом строительстве;



организована работа единой информационной системы жилищного строительства.

ПЛОЩАДЬ МИХАИЛА ТВЕРСКОГО,
ТВЕРЬ

АРХИТЕКТОР
МЕЛЬНИКОВА

02

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Акционерное общество «ДОМ.РФ» (далее также — АО «ДОМ.РФ», ДОМ.РФ, единый институт развития в жилищной сфере) создано в 1997 году по решению Правительства Российской Федерации.

100
%

акций

ПРИНАДЛЕЖАТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЛИЦЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ (РОСИМУЩЕСТВО).

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» (далее — Закон № 225-ФЗ) на базе АО «ДОМ.РФ» создан единый институт развития в жилищной сфере.

Стратегия развития

Деятельность АО «ДОМ.РФ» в 2018 году велась в соответствии с целями и задачами, определенными Законом № 225-ФЗ и Стратегией развития единого института развития в жилищной сфере на период 2016–2020 гг. в новой редакции, утвержденной протоколом наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» от 01.12.2017 № 1/9 (далее — Стратегия).

Основные направления деятельности ДОМ.РФ до 2020 года определены исходя из целей и задач, предусмотренных Законом № 225-ФЗ, и призваны обеспечить инновационность, масштабность, экономическую эффективность и финансовую стабильность деятельности:

- 

РАЗВИТИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ



РАЗВИТИЕ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МЕХАНИЗМА КОЛЛЕКТИВНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ
- 

ВОВЛЕЧЕНИЕ В ОБОРОТ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЖИЛИЩНОГО И ИНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



СОЗДАНИЕ УНИВЕРСАЛЬНОГО ИПОТЕЧНО-СТРОИТЕЛЬНОГО БАНКА НА БАЗЕ АО «БАНК ДОМ.РФ» (ДО 13.12.2018 — АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО))

Более подробная информация о реализации Стратегии представлена в разделе 5.

В дополнение к указанным направлениям деятельности ДОМ.РФ продолжил реализацию программы по формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, разработанной во исполнение поручения Президента Российской Федерации В. В. Путина по итогам заседания Государственного совета, состоявшегося 17.05.2016 (подпункт «б» пункта 6 Перечня поручений от 17.05.2016

№ Пр1138СГ), на базе некоммерческой организации — Фонда единого института развития в жилищной сфере. Финансирование указанной организации осуществляется в порядке распределения чистой прибыли единого института развития в жилищной сфере на ежегодной основе в соответствии с директивами Правительства Российской Федерации.

Долгосрочная программа развития

Реализация Стратегии обеспечивалась в соответствии с действующей редакцией Долгосрочной программы развития единого института развития в жилищной сфере на период 2016–2020 гг. (далее — ДПР), утвержденной решением наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» (протокол от 25.12.2017 № 1/12).

Основные цели и задачи ДПР в 2018 году соответствовали целям и задачам утвержденной Стратегии.

Основные мероприятия, направленные на реализацию ДПР в 2018 году:

- | | |
|--|---|
|  <p>реализация сделок по выпуску одно-траншевых облигаций с ипотечным покрытием с поручительством АО «ДОМ.РФ»;</p> |  <p>подготовка проектов изменений в нормативно-правовые акты Российской Федерации, в том числе в нормативы Банка России;</p> |
|  <p>финансирование рынка арендного жилья и/или апартаментов;</p> |  <p>разработка методологии системы управления риском.</p> |
|  <p>создание универсального ипотечно-строительного банка на базе АО «Банк ДОМ.РФ»;</p> | |

Инвестиционная программа

В 2018 году разработана и утверждена Стратегия информационных технологий единого института развития в жилищной сфере (далее — ИТ-Стратегия)*.

ПЕРИОД РЕАЛИЗАЦИИ ИТ-СТРАТЕГИИ

2018–2020

Проект по разработке ИТ-Стратегии инициирован в целях комплексного развития информационных технологий единого института развития в жилищной сфере. Все мероприятия в рамках проекта выполнены с учетом направлений бизнес-стратегии единого института развития в жилищной сфере. При этом детально

проработана ИТ-архитектура, ИТ-организация, ИТ-процессы, ИТ-инфраструктура и «дорожная карта» мероприятий, реализуемых в области информационных технологий по направлению «Создание универсального ипотечно-строительного банка».

* Протокол заседания наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ от 25.12.2018 № 1/12.

Основные направления развития информационных технологий, соответствующие областям, в которых ожидается получить наибольший финансовый эффект и создать ряд ключевых конкурентных преимуществ:

ЦИФРОВЫЕ КАНАЛЫ Удобство и функциональность во взаимодействии с клиентами (мобильный и интернет-банк, контактный центр, специализированные приложения).	БЫСТРОЕ РАССМОТРЕНИЕ КЛИЕНТСКИХ ЗАПРОСОВ И ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ По кредитным заявкам, размещению денежных средств, транзакционным и сервисным операциям.
ПЕРСОНАЛИЗАЦИЯ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С КЛИЕНТАМИ С учетом индивидуальных потребностей на основе аналитических инструментов и хранилища данных.	ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЭКОСИСТЕМНЫХ ФУНКЦИЙ И СЕРВИСОВ Как финансовых, так и сопутствующих нефинансовых сервисов от внешних партнеров.
СКОРОСТЬ РАЗРАБОТКИ («TIME-TO-MARKET») При обеспечении отказоустойчивости и производительности ИТ-систем и сервисов.	НАДЕЖНОСТЬ БАЗОВЫХ СЕРВИСОВ И ДОЛЖНОГО УРОВНЯ ИНТЕГРАЦИИ В продуктовых фабриках единого института развития в жилищной сфере (АБС, процессинг, ключевые системы ДОМ.РФ), снижение доли ручных операций.
ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОЛЖНОГО УРОВНЯ ИНТЕГРАЦИИ СЕРВИСОВ, АВТОМАТИЗАЦИИ ОБЩЕКОРПОРАТИВНЫХ ФУНКЦИЙ И ИТ-ПРОЦЕССОВ	

ОБЩИЙ ПЛАНИРУЕМЫЙ
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ
С 2018 ПО 2020 ГОД
СОСТАВЛЯЕТ

3 350 –
4 290 млн
руб.

В связи со спецификой деятельности АО «ДОМ.РФ» межведомственная рабочая группа по реализации приоритетов инновационного развития при президиуме Совета при Президенте Российской Федерации по модернизации экономики и инновационному развитию России признала нецелесообразным разработку и утверждение интегрального ключево-

го показателя эффективности инновационной деятельности, а также его включение в долгосрочную программу развития и в систему мотивации менеджмента (протокол от 17.12.2015 № АД-ПЗ6-247пр), в связи с чем программа инновационного развития в АО «ДОМ.РФ» не разрабатывалась.

ПАРК «КАШКАДАН»,
УФА
АРХИТЕКТОР
ПАПКОВ

03

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2018 ГОДА



24

30

31

1 января

В России заработала единая информационная система жилищного строительства. ДОМ.РФ является ее оператором.



6 марта

Состоялась встреча Председателя Правительства Российской Федерации Д. А. Медведева и генерального директора ДОМ.РФ А. Плутника. По результатам встречи ДОМ.РФ поручено продолжить вовлекать в жилищное строительство неиспользуемые земельные участки.



9 апреля

Международное рейтинговое агентство S&P повысило рейтинг ДОМ.РФ до инвестиционного уровня — «BBB-/A-3». Прогноз по рейтингу — стабильный.

19 апреля

ДОМ.РФ профинансировал покупку у Фонда «Сколково» 271 апартамент площадью 16,3 тыс. кв. метров на территории Инновационного центра «Сколково» для целей организации корпоративной аренды для резидентов «Сколково»: сотрудников стартапов и партнеров «Сколково», осуществляющих строительство центров НИОКР на территории инновационного центра.



25 апреля

Наблюдательный совет ДОМ РФ в соответствии с директивами Правительства Российской Федерации, согласованными с Администрацией Президента Российской Федерации, назначил А. Плутника генеральным директором ДОМ.РФ на новый срок.

18–19 мая

В Калининграде прошел форум «Среда для жизни: все о жилье». Организаторы форума Минстрой России и ДОМ.РФ при поддержке Правительства России и Правительства Калининградской области. Помимо деловой программы форума, состоялся фестиваль для жителей Калининграда «Городские выходные».



18 мая

Подведены итоги международного конкурса архитектурных концепций стандартного жилья и жилой застройки. Конкурс проводился с октября 2017 г. по май 2018 г. по поручению Председателя Правительства Российской Федерации Д. А. Медведева. Организаторами конкурса выступили Минстрой России и ДОМ.РФ, оператором — компания «КБ Стрелка».



1 июня

ДОМ.РФ профинансировал покупку у АО «Корпорация ТЭН» 24-этажного односекционного здания на 253 квартиры общей площадью 14 тыс. кв. метров в ЖК «Парк Легенд» в Даниловском районе Москвы.



1 июля

Приняты изменения в законодательство Российской Федерации о долевом строительстве многоквартирных домов, обязывающие застройщиков начать использование счетов эскроу по новым проектам с 01.07.2019.



16 июля

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА) присвоило ДОМ.РФ рейтинг кредитоспособности на уровне ruAAA. Прогноз по рейтингу — стабильный.

24 августа

ДОМ.РФ и АО «Банк ДОМ.РФ» провели первые сделки с оформлением электронных закладных, регистрацией их в Росреестре и передачей на хранение и учет в депозитарий.



24 сентября

ДОМ.РФ подписал соглашения о сотрудничестве с ПАО Сбербанк и Банком ГПБ (АО), в рамках которых предполагается совместная разработка механизма гарантирования целевых кредитов застройщикам.

10 октября

ДОМ.РФ профинансировал покупку у ООО «РГ Девелопмент» 147 квартир общей площадью 7,8 тыс. кв. метров в ЖК «Октябрьское поле» на ул. Берзарина в Москве.

1 ноября

Банк ВТБ (ПАО) присоединился к рабочей группе ДОМ.РФ по разработке механизма гарантирования кредитов застройщикам.

12 ноября

Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента («РДЭ») ДОМ.РФ в иностранной и национальной валюте на уровне «BBB-». Прогноз — позитивный.

21 ноября

Зарегистрирована созданная ДОМ.РФ в соответствии с директивами Правительства Российской Федерации компания для развития цифровой платформы по сопровождению деятельности организаций единого института развития в жилищной сфере — ООО «Цифровые технологии».

28 ноября

ДОМ.РФ и Банк ВТБ (ПАО) подписали меморандум о расширении сотрудничества в целях дальнейшей реализации совместного проекта по выпуску облигаций с ипотечным покрытием в рамках механизма ИЦБ ДОМ.РФ. Меморандум предусматривает выпуск ипотечных облигаций объемом до 500 млрд рублей в период с 2019 по 2021 год.

12 декабря

ДОМ.РФ и Банк ВТБ (ПАО) завершили сделку по секьюритизации ипотечного портфеля банка путем выпуска ипотечных облигаций объемом 74,3 млрд рублей в рамках механизма ИЦБ ДОМ.РФ. Это крупнейшая сделка на российском рынке ипотечных ценных бумаг.

18 декабря

ДОМ.РФ профинансировал покупку у компании «Донстрой» 9,6 тыс. кв. метров жилья в ЖК «Сердце столицы» на Шелепихинской набережной в Москве.

21 декабря

Подведены итоги международного конкурса альтернативных решений планировок стандартного жилья и жилой застройки, который стартовал в мае 2018 года. Он стал продолжением конкурса архитектурных концепций стандартного жилья и жилой застройки.

23 декабря

Завершилась всероссийская программа профессионального развития российских архитекторов АРХИТЕКТОРЫ.РФ, проведенная по поручению Президента Российской Федерации В. В. Путина. Цель программы — создание сообщества отечественных архитекторов, которые способны менять жизнь российских городов к лучшему. В офлайн-программе приняли участие 102 финалиста из 50 городов России, прошедших конкурсный отбор.

24 декабря

Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам во исполнение Указа Президента Российской Федерации В. В. Путина утвержден паспорт национального проекта «Жилье и городская среда». Проект определяет основные направления деятельности в сфере жилищного строительства и включает в себя следующие федеральные проекты: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

28 декабря

Президент Российской Федерации В. В. Путин дал поручение проработать вопрос и при необходимости внести изменения в законодательство Российской Федерации по созданию с участием АО «ДОМ.РФ» специализированной организации (уполномоченного банка в сфере жилищного строительства) для финансирования строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

СКВЕР НА ПЛОЩАДИ ПОБЕДЫ,
ТУЛА

АРХИТЕКТОР
ГЕВОРКЯН

04

ПОЛОЖЕНИЕ АО «ДОМ.РФ» В ОТРАСЛИ

Условия ведения деятельности

Развитие жилищного рынка в 2018 году было обеспечено ростом доступности ипотеки: ставки по ипотечным кредитам, выданным в течение года, снизились до рекордного уровня в 9,6% (в 2017 году — 10,6%), а объемы выдачи достигли 3 трлн рублей (в 2017 году — 2 трлн рублей).

Ипотечный портфель банковского сектора за 2018 год составил 6,6 трлн рублей (+23%). В связи с ростом стоимости фондирования основные кредиторы повысили ставки по ипотеке до уровня 10,5–11%. Повышение проходило в два этапа: в сентябре – ноябре 2018 г. и декабре 2018 г. – феврале 2019 г.

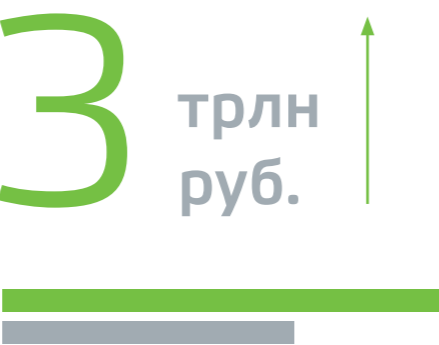
Ипотека — это самый качественный сегмент кредитования населения. Доля ипотечных кредитов, имеющих просроченные платежи сроком 90 дней и более, не превышает 1,78%. Цены на жилье колеблются в интервале 55–65 тыс. рублей за квадратный метр в целом по Российской Федерации.

СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ, ВЫДАННЫМ В 2018 ГОДУ, СНИЗИЛИСЬ ДО РЕКОРДНОГО УРОВНЯ:



(в 2017 году — 10,6%)

ОБЪЕМЫ ВЫДАЧИ ДОСТИГЛИ:



(в 2017 году — 2 трлн рублей)

Жилищное строительство

В 2018 году, по данным Росстата, было построено 1 070,6 тыс. новых квартир общей площадью 75,3 млн кв. метров (– 4,9% к площади построенного жилья в 2017 году). Объем ввода жилья в многоквартирных жилых зданиях составил 42,8 млн кв. метров, что на 7,4% ниже уровня 2017 года.

Объем ежегодного ввода жилья в России, млн кв. метров

ПОКАЗАТЕЛЬ	2016	2017	2018
Объем ввода жилья, всего, млн кв. метров	80	79	75
в том числе ввод индустриального жилья, млн кв. метров	48	46	43
Ввод жилья на 1 000 чел. населения, кв. метров	544	535	513

Источник: Росстат.

Согласно данным мониторинга строящихся многоквартирных домов единой информационной системы жилищного строительства (<http://наш.дом.рф>) на 01.01.2019 в стадии строительства находятся 14,8 тыс. многоквартирных жилых домов общей жилой площадью 128 млн кв. метров.

В жилищное строительство привлечено, по экспертным оценкам, более 4,8 трлн рублей, из которых 4,3 трлн рублей — средства граждан-участников долевого строительства (в том числе 1,4 трлн рублей — кредиты под залог прав по договорам долевого участия).

Рынок жилья

СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПО ИТОГАМ 2018 ГОДА ВЫРОСЛА НА:



К IV кварталу 2017 г.

СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ПО ИТОГАМ 2018 ГОДА ВЫРОСЛА НА:



При инфляции за этот период в 4,3%

Ключевой тенденцией является формирование спроса населения на жилье, построенное в комфортной и качественной городской среде.

Рынок ипотеки и ипотечных ценных бумаг

По данным Банка России, в 2018 году выдано 1,5 млн кредитов на сумму 3,0 трлн рублей, что выше уровня 2017 года на 49% в стоимостном и на 35% в количественном выражении. Ипотечные кредиты составляют 44% всего портфеля розничного кредитования (за 2017 год — 44%, за 2016 год — 43%).

Рост спроса на жилье с ипотекой был обеспечен повышением доступности в результате снижения ставок по ипотечным кредитам до рекордного уровня в 9,6% по итогам 2018 года (10,6% за 2017 год, 12,5% за 2016 год). Для отдельных категорий граждан доступна ипотека

со ставками от 6%: программа субсидирования ставок по ипотеке до уровня 6% при рождении второго или последующего ребенка, реализуемая по поручению Президента Российской Федерации с начала 2018 года, региональные программы со ставками от 7,5%, реализуемые АО «ДОМ.РФ» совместно с субъектами Российской Федерации.

Выгоду от снижения ставок получили не только новые, но и действующие заемщики. По оценкам ДОМ.РФ, доля ипотечных кредитов, предоставленных на рефинансирование ранее выданной ипотеки, составила около 11%.

Динамика развития рынка ипотечного жилищного кредитования

ПОКАЗАТЕЛЬ	2016	2017	2018
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд рублей	1 473	2 022	3 013
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, тыс. шт.	856	1 087	1 472
Средневзвешенная ставка, % годовых	12,48	10,64	9,56

Источник: Банк России.

Ипотечное кредитование остается качественным сегментом кредитования физических лиц: по итогам 2018 года объем ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, составил 1,78% всей задолженности по ипотечным кредитам (годом ранее — 2,19%). Заемщики добросовестно относятся к обслуживанию ипотечных кредитов.

Под действием ряда внешних неблагоприятных факторов произошел рост стоимости фондирования для банковской системы. Во второй половине 2018 г. – январе 2019 г. практически все

крупные участники рынка вынужденно повысили ипотечные ставки до уровня 10,5–11%. Тем не менее, уровень ставок выдачи в декабре 2018 г. (на новостройки — 9,39%, на вторичное жилье — 9,75%) был ниже, чем в 2017 г. (выше 11%) и в 2016 году (12–13%). Дальнейшая динамика ставок будет зависеть от внешних факторов и ситуации на финансовом рынке и определит тенденцию развития рынка ипотеки в 2019 г. При благоприятном развитии событий во втором полугодии 2019 г. возможно снижение ставок до уровня 10% и ниже.

Объем выпуска жилищных облигаций с ипотечным покрытием в 2018 году на 17% превысил уровень 2017 года. Всего осуществлено 7 выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием на сумму в 146,3 млрд рублей. Рост рынка ипотечных ценных бумаг обеспечен успешным развитием Фабрики ИЦБ, посредством которой осуществляется выпуск однотраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АО «ДОМ.РФ», составивших 93% всего объема ипотечных ценных бумаг, размещенных в 2018 году.

Рынок арендного жилья

Согласно данным социологического исследования, проведенного в 2018 году Всероссийским центром изучения общественного мнения (АО «ВЦИОМ») по заказу АО «ДОМ.РФ»:

11% семей
ЖИВЕТ В АРЕНДНОМ ЖИЛЬЕ

241 млн кв. м
ПЛОЩАДЬ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

(или 7% от общей площади жилищного фонда)*

Институциональный рынок арендного жилья в России практически отсутствует. На рынке рыночной (коммерческой) аренды преобладают арендодатели — физические лица, получившие жилье в рамках приватизации, их доля на рынке аренды составляет, по оценкам АО «ДОМ.РФ», более 90%. Отсутствие необходимости возмещения капитальных затрат на строительство арендного жилья в сочетании со льготным режимом налогообложения

или теневым характером договорных отношений позволяет таким арендодателям предлагать более низкие ставки, чем арендодателям-юридическим лицам. При этом спрос на новый цивилизованный формат арендного жилья сформирован — 5,9 млн семей готовы рассмотреть вариант длительной аренды недвижимости, если для этого будут созданы подходящие условия, прежде всего — повышение уровня защищенности арендаторов.

* Без учета жилья, предоставляемого по договорам социального найма.

Основные конкуренты

и доля АО «ДОМ.РФ» на ключевых рынках

Ключевыми рынками АО «ДОМ.РФ» являются рынки ипотечного кредитования, ипотечных ценных бумаг, арендного жилья, предоставления земельных участков для целей жилищного строительства и предоставление проектного финансирования.

АО «ДОМ.РФ» осуществляет финансирование ипотечного рынка путем предоставления ипотечных жилищных кредитов (займов) (рефинансирования и выкупа залладных, в том числе с использованием механизма выпуска однотраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АО «ДОМ.РФ», предоставления ипотечных займов по агентской схеме).

Предоставление земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в отношении которых АО «ДОМ.РФ» выступает агентом Российской Федерации, осуществляется на основании Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее — Закон № 161-ФЗ). Конкуренты в указанной сфере у АО «ДОМ.РФ» отсутствуют.

АО «ДОМ.РФ» развивает новый продукт — арендное жилье в современном жилом фонде, с качественным ремонтом и меблировкой, а также полным комплексом услуг: от охраны до консьерж-сервиса. В 2017 году был сдан в эксплуатацию первый современный арендный дом «Лайнер» (Ходынский бульвар, Москва). Его эксплуатация в 2018 году с уровнем заселенности, близким к 100%, продемонстриро-

вала наличие сформированного и неудовлетворенного спроса на арендное жилье такого формата.

Основную конкуренцию в рамках ипотечных программ составляют банки с государственным участием (ПАО Сбербанк, Банк ВТБ (ПАО) и др.), а также банки с иностранным капиталом (АО КБ «ДельтаКредит», АО «Райффайзенбанк»).

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и национальным проектом «Жилье и городская среда» АО «ДОМ.РФ» занимается формированием ликвидного рынка однотраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АО «ДОМ.РФ» (ИЦБ ДОМ.РФ). Банком России установлен риск-вес по ИЦБ ДОМ.РФ в размере 20% (вместо 100%). Совокупный объем выпусков ИЦБ ДОМ.РФ в 2018 году составил 93% всего объема ипотечных ценных бумаг, размещенных в 2018 году (5 сделок на общую сумму 136,4 млрд рублей из 7 сделок на сумму в 146,3 млрд рублей).

По данным Банка России, требованиям, предъявляемым для работы с застройщиками*, соответствуют 40 крупнейших кредитных организаций. Фактически, деятельность по проектному финансированию застройщиков осуществляют АО «Банк ДОМ.РФ» и ПАО Сбербанк.

В таблице ниже представлена суммарная доля АО «ДОМ.РФ» на ипотечном рынке России.

Доля АО «ДОМ.РФ» на ипотечном рынке

ПОКАЗАТЕЛЬ, МЛН РУБЛЕЙ	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Ипотечный бизнес АО «ДОМ.РФ»			
Залладные и стабилизационные займы	305 105	260 214	209 948
Ипотечные кредиты АО «Банк ДОМ.РФ» и его дочерних организаций	40 682	22 027	—
Прочие активы, обеспеченные залладными	94 917	43 298	—
Ипотечные ценные бумаги третьих лиц	49 073	70 049	72 178
Поручительства по ипотечным ценным бумагам третьих лиц	27 530	48 584	58 399
Итого ипотечный бизнес АО «ДОМ.РФ»	517 307	444 172	340 525
Совокупная задолженность по ипотечным жилищным кредитам			
Ипотечные жилищные кредиты банков	6 410 409	5 187 462	4 490 079
Ипотечные ценные бумаги компаний специального назначения (за исключением ИЦБ ДОМ.РФ)	137 961	181 008	281 538
Ипотечные ценные бумаги ДОМ.РФ	227 416	102 798	2 109
Залладные и стабилизационные займы АО «ДОМ.РФ» (без ипотечных агентов)	174 097	162 085	150 489
Итого совокупная задолженность по ипотечным жилищным кредитам	6 949 883	5 633 353	4 924 215
Доля АО «ДОМ.РФ» на ипотечном рынке*	7,4%	7,9%	6,9%

Источники: Банк России, Reuters, данные и расчеты АО «ДОМ.РФ».

* Определены постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижи-

мости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве».

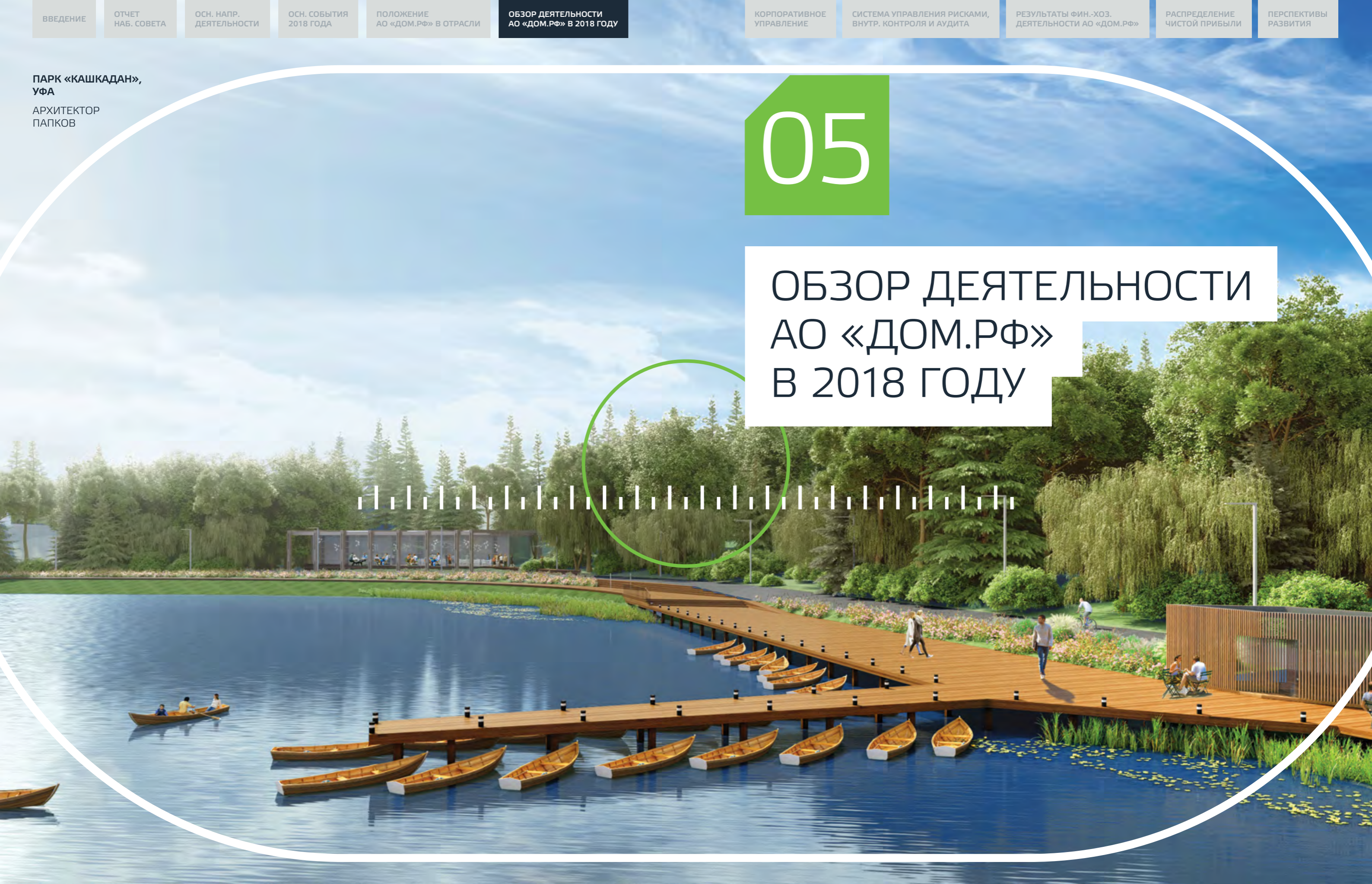
* Общий размер ипотечного рынка определяется как сумма задолженности физических лиц по ипотечным жилищным кредитам банков по данным Банка России, задолженности по ипотечным ценным бумагам, выпущенным компаниями специального назначения, и задолженности по залладным и стабилизационным займам, принадлежащим АО «ДОМ.РФ».

ПАРК «КАШКАДАН»,
УФА

АРХИТЕКТОР
ПАПКОВ

05

ОБЗОР ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО «ДОМ.РФ» В 2018 ГОДУ



Развитие рынка ипотечных ценных бумаг

В 2018 году на российском финансовом рынке было проведено 7 сделок по выпуску жилищных облигаций с ипотечным покрытием на сумму 146,3 млрд рублей, что на 16,8% больше чем в 2017 году. Объем сделок секьюритизации составил 5% от объема ипотечных кредитов, выданных в 2018 году, уменьшившись на 1% в сравнении с 2017 годом (за счет значительного роста объема выданной ипотеки).

В целях развития рынка ипотечных ценных бумаг ДОМ.РФ реализует проект ИЦБ ДОМ.РФ — механизм рефинансирования ипотечных кредитов через выпуск одностраншевых ипотечных ценных бумаг с полным солидар-

ным поручительством единого института развития в жилищной сфере. В рамках проекта ИЦБ ДОМ.РФ в 2018 году было выпущено 93% всех выпусков ипотечных ценных бумаг на сумму 136,4 млрд рублей (в том числе выпуски ДОМ.РФ — 9,9 млрд рублей), в том числе, в конце 2018 г. состоялся крупнейший выпуск ипотечных ценных бумаг в истории российской секьюритизации — выпуск объемом 74,3 млрд рублей. По итогам 2018 года ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» стало вторым эмитентом по объему выпуска облигаций в корпоративном секторе, доля облигаций с ипотечным покрытием ИЦБ ДОМ.РФ превысила 50% всех жилищных ипотечных ценных бумаг в обращении.

Параметры выпусков ИЦБ ДОМ.РФ в 2018 году

ПАРАМЕТРЫ	НАИМЕНОВАНИЕ СДЕЛКИ (ОРИГИНАТОРА)				
	Дельта Кредит	ДОМ.РФ-1	ВТБ-2	ДОМ.РФ-2	Сбербанк
Номинал облигаций, млрд руб.	6,19	4,75	74,3	5,2	46,1
Дата размещения	11.07.18	08.10.18	26.11.18	20.12.18	21.12.18
Купон, % годовых	8,00	8,30	9,95	9,28	10,11*
Дюрация Маколея, лет (при размещении)	2,62	3,35	2,65	2,38	3,12
Средневзвешенная ставка по пулу, % годовых	10,74	10,57	11,38	12,27	11,01
Средневзвешенный срок до погашения, лет	14,69	12,63	13,27	9,17	12,83
Текущий LTV (WA), %	53,3	56,7	51,26	44,49	59,99
Выдержка (WA), мес.	16,17	18,85	24,84	82,79	28,91

Источник: данные АО «ДОМ.РФ».

* Переменный купон, расчетное модельное значение.

Средневзвешенная ставка по пулу, средневзвешенный срок до погашения, текущий LTV (WA) и выдержка (WA) по выпускам ИЦБ ДОМ.РФ в 2018 году рассчитаны по данным реестров ипотечного покрытия, сформированных по состоянию на конец месяца, в котором произошло размещение облигаций.

В 2018 году ключевые участники рынка ипотеки осуществляли технологические и организационные мероприятия по подготовке к запуску выдачи электронных закладных, что позволит упростить и ускорить процесс формирования, оценки и обслуживания ипотечного покрытия облигаций. В 2019 году планируется проведение пилотной сделки по секьюритизации электронных закладных в рамках механизма ИЦБ ДОМ.РФ.

В целях дальнейшего развития и поддержки вторичного рынка ипотечных ценных бумаг в 2018 году ДОМ.РФ продолжил участвовать

в выставлении двусторонних котировок (маркетировании) практически по всем рыночным выпускам ипотечных ценных бумаг в торговой системе ПАО Московская Биржа.

В 2018 году на сайте ДОМ.РФ был запущен инструмент для оценки и анализа выпусков ИЦБ ДОМ.РФ, позволяющий рассчитывать ключевые параметры (стоимость, доходность, дюрацию) и строить прогноз денежных потоков на основании данных по ипотечному покрытию и макроэкономических параметров на дату оценки.

На сайте ДОМ.РФ на регулярной основе размещаются аналитические отчеты о состоянии рынка ипотеки и ипотечных ценных бумаг. ДОМ.РФ ежемесячно анализирует реестры ипотечных покрытий. Объем анализируемых реестров покрывает свыше 95% эмитированных жилищных ипотечных облигаций.

В 2018 году ДОМ.РФ продолжил вести диалог с Банком России и государственными органами о необходимости инициировать внесение изменений в нормативно-правовые акты с целью улучшить инвестиционную привлекательность ипотечных ценных бумаг. В соответствии с рекомендациями Комитета Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам, полученными по результатам проведенного 04.12.2018 в Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации «круглого стола» на тему: «Развитие системы жилищного ипотечного кредитования в Российской Федерации», в 2019 году ДОМ.РФ совместно с Банком России планируют:



подготовить «дорожную карту» по развитию рынка ипотечных ценных бумаг, в том числе за счет повышения инвестиционной привлекательности таких бумаг;



продолжить работу по стандартизации ипотечного жилищного кредитования.

ДОМ.РФ активно работает над стандартизацией первичной ипотеки, в том числе над стандартами обмена данными. В 2019 году планируется завершить обобщение и раскрытие стандартизованных данных по ипотечным покрытиям ипотечных ценных бумаг ДОМ.РФ.

Ипотечное жилищное кредитование

В январе 2018 г. в целях реализации Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1711, был внедрен новый ипотечный продукт «Семейная ипотека с государственной поддержкой», который дает возможность заемщикам из целевой аудитории программы получить кредит под 6% годовых в течение льготного периода (3–5–8 лет в зависимости от количества детей у заемщика).

С учетом роста спроса на кредиты на цели рефинансирования были оптимизированы условия ипотечного продукта АО «ДОМ.РФ» «Перекредитование». Снижение ставки по кредиту в результате рефинансирования позволяет заемщикам снизить платежную нагрузку. Освободившиеся денежные средства заемщик может направить на нужды семьи, ремонт и иные улучшения предмета ипотеки, что особенно актуально для заемщиков, ранее купивших строящееся жилье без ремонта.

В июне 2018 г. в связи с существенным снижением процентных ставок по ипотечным продуктам банков-конкурентов АО «ДОМ.РФ» снизило ставки по ипотечным продуктам, установив их на уровне: на первичном рынке жилья — от 8,75–9,0% годовых, на вторичном рынке жилья — от 9,00–9,25% годовых, на цели перекредитования — от 8,75–9,00% годовых.

МИНИМАЛЬНАЯ СУММА КРЕДИТА
УВЕЛИЧЕНА ДО

500 тыс.
руб.

(с 300 тыс. руб.).

В сентябре и ноябре 2018 г. в связи с повышением волатильности на финансовых рынках и повышением ключевой ставки были повышены процентные ставки по ипотечным кредитным продуктам АО «ДОМ.РФ». На конец 2018 г. ставки составили: на первичном рынке жилья — от 9,90–11,00% годовых, на вторичном рынке жилья — от 10,25–11,00% годовых, на цели перекредитования — от 9,90–11,00% годовых.

Действующими в 2018 году условиями ипотечных кредитных продуктов АО «ДОМ.РФ» на первичном рынке недвижимости были предусмотрены вычеты из процентной ставки для отдельных категорий граждан, в том числе: граждан-участников программы «Жилье для российской семьи», а также граждан, имеющих 3 и более детей, вычеты из процентной ставки в случае приобретения недвижимости на отдельных территориях, в том числе в Дальневосточном федеральном округе, Байкальском регионе (Республика Бурятия, Забайкальский край, Иркутская область).

Объемы выкупа и выдачи кредитов и займов по итогам 2018 года с применением вычетов из процентной ставки для отдельных категорий граждан/территорий

ПРОГРАММА	РЕФИНАНСИРОВАНО И ВЫДАНО В 2018 ГОДУ	
	млн рублей	шт.
Жилое помещение приобретено в Дальневосточном федеральном округе Российской Федерации	249	127
Жилое помещение приобретено семьей, в которой три и более несовершеннолетних ребенка	165	62
Предмет ипотеки расположен в Байкальском регионе	34	22
Приобретение жилья в рамках программы «Жилье для российской семьи»	14	8
Хотя бы один из заемщиков является участником подпрограммы «Социальная ипотека» государственной программы Московской области «Жилище»	398	186
Региональные программы	154	82
Семейная ипотека	2 498	1 089
Итого	3 513	1 576

Источник: данные АО «ДОМ.РФ».

Средневзвешенная процентная ставка по кредитам (займам), выданным с применением вычетов из процентной ставки для отдельных категорий граждан/территорий, составила 7,38% годовых.

Объем рефинансированных и выданных кредитов (займов) по итогам 2018 года

ПОКАЗАТЕЛЬ	МЛН РУБЛЕЙ	ШТ.
Рефинансирование и выдача ипотечных кредитов (займов), выданных в рамках всех действующих программ АО «ДОМ.РФ»	56 875	30 846
Рефинансирование и выдача ипотечных кредитов (займов), выданных с применением вычетов из процентной ставки для отдельных категорий граждан/территорий	3 513	1 576

Источник: данные АО «ДОМ.РФ».

Развитие рынка арендного жилья

Создание рынка институционального арендного жилья ведется АО «ДОМ.РФ» в соответствии с поручением Президента Российской Федерации по итогам заседания Государственного Совета, состоявшегося 17.05.2016: «обеспечить реализацию пилотных проектов по строительству жилья, включая апартаменты для коммерческого найма, в том числе с привлечением частных инвестиций». Советом при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам утвержден паспорт национального приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье» (протокол от 19.10.2016 № 8). В рамках данного приоритетного проекта предусмотрена реализация пилотных проектов по созданию арендного жилья и апартаментов в крупнейших городах России.

Основным механизмом финансирования АО «ДОМ.РФ» проектов по строительству арендного жилья, включая апартаменты для коммерческого найма, является закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (далее — ЗПИФН) с привлечением средств частных и институциональных инвесторов. АО «ДОМ.РФ» выступает в качестве якорного инвестора (пайщика) ЗПИФН. Для выполнения задачи по формированию рынка арендного жилья через механизмы привлечения коллективных инвестиций, а также для обеспечения эффективного управления активами ЗПИФН действует созданная АО «ДОМ.РФ» управляющая компания ООО «ДОМ.РФ Управление активами».*

В 2018 году утверждена решением правления АО «ДОМ.РФ» и рекомендована к применению наблюдательным советом АО «ДОМ.РФ» редакция № 5 Программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества, в которой установлены ключевые критерии отбора проектов для приобретения в ЗПИФН объектов недвижимости для организации арендных домов (протокол правления АО «ДОМ.РФ» от 20.11.2018 № 6/49, протокол наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» от 12.12.2018 № 1/7).

По состоянию на конец IV квартала 2018 г. осуществлено финансирование арендных проектов общей площадью 422,1 тыс. кв. метров (7 983 квартиры и апартаменты с отделкой и меблировкой) через механизмы коллективных инвестиций и кредитования проектов строительства арендного жилья.

**ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЕМ
ФИНАНСИРОВАНИЯ ПИЛОТНЫХ
ПРОЕКТОВ В 2018 ГОДУ
СОСТАВИЛ**

5,1 млрд руб.

Объемы финансирования АО «ДОМ.РФ» проектов арендного жилья в 2018 году

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОБЪЕМ, МЛРД РУБ.
Проект «Символ»	1,1
Проект «Сколково»	0,7
Проект «Парк Легенд»	1,2
Проект «СИБУР»	0,7
Проект «Октябрьское поле»	0,4
Проект «Сердце Столицы»	1,1
Итого	5,1

Источник: данные АО «ДОМ.РФ».

Основные результаты финансирования арендного жилья в 2018 году:

- в апреле 2018 г. АО «ДОМ.РФ» осуществлены инвестиции в проект корпоративной аренды на территории Инновационного центра «Сколково» площадью 16,9 тыс. кв. метров (271 апартамент);
- в июне 2018 г. АО «ДОМ.РФ» подписан договор долевого участия в строительстве 253 квартир площадью 14 тыс. кв. метров с целью создания арендного фонда жилья в рамках проекта ЖК «Парк Легенд»;
- в октябре 2018 г. АО «ДОМ.РФ» подписан договор долевого участия в строительстве 147 квартир площадью 7,8 тыс. кв. метров с целью создания арендного фонда жилья в рамках проекта ЖК «Октябрьское поле»;
- в декабре 2018 г. АО «ДОМ.РФ» подписан договор долевого участия в строительстве 115 квартир площадью 9,6 тыс. кв. метров с целью создания арендного фонда жилья в рамках проекта ЖК «Сердце Столицы».

* Наименование до 2018 года — ООО «УК АИЖК»

Проект «Переезд»



«IQ-КВАРТАЛ»:
МОСКВА, ПРЕСНЕНСКАЯ НАБ.,
Д. 10, СТР. 2.

В мае 2017 г. Председателем Правительства Российской Федерации Д. А. Медведевым было дано распоряжение Первому заместителю Председателя Правительства Российской Федерации И. И. Шувалову, Минэкономразвития России, Минфину России проработать идею переезда федеральных органов исполнительной власти в единый имущественный комплекс с целью минимизации затрат на содержание ведомств и решения организационных задач.

Реализация проекта по созданию правительственного комплекса и совместному размещению в нем федеральных органов исполнительной власти позволит повысить эффективность их работы, существенно сэкономить бюджетные средства за счет сокращения площадей и расходов на их эксплуатацию и содержание. Кроме того, реализация проекта избавит от необходимости выделения средств федерального бюджета на ремонт и реконструкцию текущих зданий, часть из которых требует существенных капитальных вложений. Переезд федераль-

ных органов исполнительной власти является частью глобального плана по оптимизации государственного управления, усовершенствованию и внедрению современных стандартов управления, которые имеют своей целью два основных фактора — скорость и качество принимаемых решений.

Поручением Председателя Правительства Российской Федерации Д. А. Медведева от 12.05.2017 № ДМ-П13-3027р на АО «ДОМ.РФ» возложена обязанность по организации переезда федеральных органов исполнительной власти.

Во исполнение директивы Правительства Российской Федерации от 22.09.2017 № 6753 п-П13 АО «ДОМ.РФ» были приобретены нежилые помещения (Башня 2, Башня 3) на территории многофункционального терминального комплекса «IQ-Квартал» ММДЦ «Москва-Сити», расположенные по адресу: г. Москва, Пресненская наб., д. 10, стр. 2.

Показатели многофункционального терминального комплекса «IQ-Квартал» ММДЦ «Москва-Сити»

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

73 424 КВ. М

ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

2 001 КВ. М

МАШИНО-МЕСТА

327

Источник: данные АО «ДОМ.РФ».

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1673 «О правительственном комплексе» в здании правительственного комплекса размещаются Минэкономразвития России, Минпромторг России, Минкомсвязи России, Росакредитация, Росстандарт, Росимущество, Ростуризм.

В здании создано более 5 тыс. рабочих мест. Размещение сотрудников в здании правительственного комплекса планируется осуществить в 2019 году.

В здании предусмотрены новые стандарты рабочих мест, планировочные решения по типу открытого пространства для эффективного использования площадей для раз-

мещения сотрудников в соответствии с лучшими международными практиками, зоны совместного использования (переговорные, кухни и кофе-пойнты, принтерные, гардеробные, фокус-комнаты, складские помещения), единая инфраструктура и многофункциональные пространства (конференц-залы, ЦОД, столовая, приемная граждан), единая информационная среда, возможность удаленной работы и решения задач в оперативном режиме за счет использования новейших технологий современной видео- и конференцсвязи. Здание имеет сертификацию по международному стандарту экологического строительства BREEAM, что позволяет существенно экономить на его обслуживании (в части расходов на электроэнергию, воду и других затрат на эксплуатацию).



Развитие гарантийного портфеля

Во исполнение пункта 10 Плана мероприятий («дорожной карты») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан от 21.12.2017 № 9679п-П9, в 2018 году ДОМ.РФ начал разработку механизма гарантирования, который предусматривает предоставление поручительства единого института развития в жилищной сфере по кредитам застройщикам и призван решить проблему высокой нагрузки на капитал банков в условиях быстрого увеличения портфеля кредитов застройщикам.

По экспертным оценкам, для замещения текущих средств дольщиков банковским финансированием **ПОТРЕБУЕТСЯ УВЕЛИЧЕНИЕ КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ**

с **600** млрд руб.
до **4,3** трлн руб.

В октябре 2018 г. Министерство юстиции Российской Федерации зарегистрировало Указание Банка России № 4899-У по внесению поправок в Инструкцию № 180-И «Об обязательных нормативах банков», согласно которым к кредитам, обеспеченным поручительством ДОМ.РФ, будет применяться пониженный риск-вес в размере 20%. Это позволит банкам выдавать кратко больше кредитов застройщикам при том же капитале.

При разработке механизма были определены требования к застройщикам, проектам, а также стандартам кредитования отрасли и мониторинга кредитного портфеля. Для практической реализации инструмента разработаны процедуры взаимодействия с кредитными организациями на всех этапах процесса (выдача поручительства, мониторинг, реструктуризация и работа с проблемными активами), а также процедуры внутреннего взаимодействия между различными подразделениями ДОМ.РФ.

Стандарты гарантирования были одобрены наблюдательным советом ДОМ.РФ в IV квартале 2018 г. (протокол от 11.12.2018 № 1/8), после чего было начато рассмотрение первых пилотных сделок с банками. Период заключения пилотных сделок продлится до 01.07.2019, когда использование счетов эскроу станет обязательным, и механизм гарантирования будет готов к быстрому тиражированию. Спрос на гарантирование только в период с 2019 по 2021 год экспертно оценивается более чем в 2 трлн рублей.

Вовлечение и предоставление земельных участков

В отчетном периоде единый институт развития в жилищной сфере продолжил выступать агентом Российской Федерации по совершению сделок с находящимися в федеральной собственности земельными участками в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (далее — Правительственная комиссия), по предложениям единого института развития в жилищной сфере в 2018 году приняты решения в отношении 262 земельных участков общей площадью 3 814 га, из которых:

- единому институту развития в жилищной сфере переданы полномочия для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации в отношении 189 земельных участков общей площадью 748 га (20 %);
- органам государственной власти субъектов Российской Федерации переданы полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению 73 земельными участками, находящимися в федеральной собственности, общей площадью 3066 га (80 %), в числе которых:
 - 13 земельных участков общей площадью 217 га предназначены для последующего бесплатного предоставления гражданам, имеющим трех и более детей;
 - 26 земельных участков общей площадью 575 га могут быть использованы для решения проблем граждан, пострадавших при участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

По итогам 2018 года Правительственной комиссией приняты решения о вовлечении в оборот земельных участков, расположенных в 42 субъектах Российской Федерации.

В 2018 году с участием единого института развития в жилищной сфере предоставлены земельные участки общей площадью 1242 га, из которых:

- на аукционах — земельные участки общей площадью 633 га, из них:

■

для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, общей площадью 428 га;

■

для иного развития территории, общей площадью 205 га;
- для решения проблем граждан, пострадавших при участии в долевом строительстве многоквартирных домов;
- на основании решений правления АО «ДОМ.РФ» в собственность субъектов Российской Федерации либо муниципальных образований переданы 11 земельных участков площадью 23 га для размещения транспортной, социальной инфраструктуры и территорий общего пользования;
- по распоряжениям Правительства Российской Федерации безвозмездно переданы в собственность Нижегородской области 3 земельных участка площадью 444 га
- в безвозмездное пользование жилищно-строительным кооперативам передано 13 земельных участков общей площадью 142 га.

Кроме этого, приняты решения о передаче 121 земельного участка общей площадью 87 га, образованного при комплексном освоении земельных участков, ранее переданных в аренду.

Содействие в предоставлении находящихся в федеральной собственности земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей

Правительственной комиссией на основании обращений органов государственной власти субъектов Российской Федерации по предложениям единого института развития в жилищной сфере в 2018 году приняты решения о передаче полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению 13 земельными участками общей площадью 217 га в целях безвозмездного предоставления гражданам, имеющим трех и более детей.

По состоянию на 31.12.2018 всего накопительным итогом переданы 46 субъектам Российской Федерации полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками общей площадью более 10,72 тыс. га.

Органами государственной власти 34 субъектов Российской Федерации выполнены мероприятия по образованию 30,5 тыс. земельных участков.

ИЗ НИХ В 21 СУБЪЕКТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПРЕДОСТАВЛЕНЫ

23 ТЫС.
МНОГОДЕТНЫХ
СЕМЕЙ

(в соответствии с пунктом 6 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации).

Мониторинг освоения земельных участков, предоставленных для целей жилищного строительства по результатам аукционов

В соответствии с Законом № 161-ФЗ АО «ДОМ. РФ» в 2018 году для обеспечения своевременного ввода в эксплуатацию запланированных объемов жилья, отвечающего требованиям экономичности, экологичности, энергоэффективности и комфортности, а также в целях сокращения сроков выполнения этапов работ, установленных планами мероприятий по освоению земельных участков, осуществлялся мониторинг освоения земельных участков осуществлялся по следующим основным направлениям.

Координация действий застройщиков, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса:

- утверждены 4 комплекта документации по планировке территории общей площадью 62,6 га в 3 субъектах Российской Федерации;
- выполнено проектирование и получены разрешения на строительство 222 жилых домов общей площадью 1,39 млн кв. метров в 14 субъектах Российской Федерации;

- внесения изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории, обеспечения образования земельных участков в соответствии с измененной документацией по планировке территории;
- особенностей оформления права собственности физических лиц на жилые помещения и земельные участки при осуществлении индивидуальной и блокированной застройки на участках АО «ДОМ.РФ»;

- сетям;
- порядка подготовки проектной документации, проведения ее государственной экспертизы;
- предоставления земельных участков в собственность физическим лицам — собственникам индивидуальных жилых домов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

порядка подготовки проектной документации, проведения ее государственной экспертизы, а также порядка подготовки документов, необходимых для получения разрешений на строительство;

получено более 500 заключений эксплуатирующих организаций, которые содержат информацию о существующих нагрузках и точках подключения к инженерным сетям, мероприятиях и стоимости присоединения, трассировке сетей, расположенных в границах и вблизи границ земельных участков, наличии мероприятий по присоединению в инвестиционных программах эксплуатирующих организаций;

- расчет нагрузок, объемов энергетических и коммунальных ресурсов исходя из объема жилищного строительства;
- анализ применения платы за подключение к инженерным сетям или затрат на подключение, определенных сетевыми организациями, с целью минимизации общей стоимости подключения.

- определение необходимых мероприятий и стоимости подключения к существующим инженерным сетям или создания индивидуальных объектов инженерной инфраструктуры;

Консультативное и методическое сопровождение застройщиков по вопросам градостроительного, правового и нормативно-технического характера, в том числе, но не ограничиваясь, по вопросам:

Мониторинг предоставления и освоения земельных участков,

осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации

В 2018 году АО «ДОМ.РФ» проводился мониторинг осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных им полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, в том числе:



мониторинг выполнения мероприятий, связанных с реализацией органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных полномочий, предусмотренных статьей 13 Закона № 161-ФЗ;



оказание методической помощи по реализации переданных органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий, в том числе в части соблюдения условий, установленных статьей 14 Закона № 161-ФЗ.



мониторинг соблюдения условий, установленных статьей 14 Закона № 161-ФЗ при предоставлении органами государственной власти Российской Федерации земельных участков;

В 2018 году органами государственной власти 12 субъектов Российской Федерации было предоставлено 4 450 земельных участков общей площадью 1 354 га, в том числе 4 415 земельных участков общей площадью 825 га — гражданам, имеющим трех и более детей.

Жилищно-строительные кооперативы

В соответствии с Законом № 161-ФЗ АО «ДОМ.РФ» может предоставлять на безвозмездной основе земельные участки для целей строительства жилья (индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки и многоквартирных домов) жилищно-строительным кооперативам (далее — ЖСК) с господдержкой, создаваемым из числа граждан, соответствующих критериям, установленным частью 4 статьи 16.5 Закона № 161-ФЗ и постановлением Правительства Российской Федерации от 09.02.2012 № 108 «Об утверждении перечня категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в соответствии с отдельными федеральными законами, и оснований включения указанных граждан, а также граждан, имеющих трех и более детей, в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены таких кооперативов» в соответствии с положениями части 4 статьи 16.5 Закона № 161-ФЗ.

В 2018 году жилищно-строительным кооперативам безвозмездно переданы в пользование земельные участки из земель федеральной и неразграниченной собственности для обеспечения строительства жилья и объектов инженерной инфраструктуры общей площадью 142 га. Кроме того, в собственность гражданам — членам жилищно-строительных кооперативов передано 202 земельных участка общей площадью 21 га.

**ВСЕГО В РАМКАХ
РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ЖСК
В 2018 ГОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ВВЕДЕНО**

**36 ТЫС.
КВ. М
ЖИЛЬЯ**

Вместе с тем, количество проектов ЖСК и граждан, которые получают возможность построить жилье по цене ниже рыночной, будет определяться наличием федеральных земельных участков, передаваемых АО «ДОМ.РФ» текущими правообладателями (федеральными органами исполнительной власти, образовательными и иными учреждениями, организациями), за которыми данные земельные участки закреплены, а также содействием органов государственной власти субъектов Российской Федерации в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при их предоставлении ЖСК.

Программа помощи заемщикам, оказавшимся в сложной жизненной ситуации

Во исполнение 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 «ДОМ.РФ» (далее — Постановление № 373) с учетом изменений, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.10.2018 № 1175 «О дальнейшей реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации», в 2018 году АО «ДОМ.РФ» продолжило реализацию программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации (далее — программа помощи).

Помощь в рамках указанной программы получили заемщики, относящиеся к социально-значимым категориям граждан, а именно:

- 2 062 многодетных семьи;
- 1 613 семей с инвалидами;
- 520 семей, членами которых являются ветераны боевых действий;
- 17 028 семей с одним или двумя детьми (включая студентов);
- 201 семья, относящаяся к иным социальным категориям граждан.

Среди семей, уже получивших государственную поддержку, 1 792 семьи до реструктуризации имели обязательства по ипотечным кредитам в иностранной валюте.

Законотворческая деятельность

В течение 2018 года АО «ДОМ.РФ» принимало участие в разработке следующих проектов нормативно-правовых актов:

- проект федерального закона «О признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», направленный на признание утратившим силу пункта 3 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающего особенно-сти продажи жилья экономического клас-са (Федеральный закон от 18.04.2018 № 67-ФЗ);
- проект федерального закона «О внесе-нии изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объек-тов недвижимости и о внесении измене-ний в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Феде-рации», направленный на обеспечение функционирования единой информацион-ной системы жилищного строительства, а также изменения в Федеральный закон от 30.12.2014 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартир-ных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые за-конодательные акты Российской Федера-ции» (далее Закон 214-ФЗ) в части счетов эскроу, счетов эскроу с поэтапным раскры-тием, формирование Правительством Рос-сийской Федерации перечня застройщи-ков, меры по финансовому оздоровлению, основания для приостановления банкрот-ства, контроль в области долевого стро-ительства, согласование Министерством
- строительства и жилищно-коммунально-го хозяйства Российской Федерации руко-водителей контролирующих органов, бан-ковского сопровождения, ответственности бенефициарных владельцев (Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ);
- проект федерального закона «О внесе-нии изменений в главу 21 части второй Налогового кодекса Российской Федера-ции», предусматривающий освобождение от НДС услуг Единого института развития в жилищной сфере, оказываемых в рам-ках Закона № 161-ФЗ (Федеральный закон от 04.06.2018 № 143-ФЗ);
- проект федерального закона «О внесе-нии изменений в Кодекс об администра-тивных правонарушениях», устанавливаю-щий ответственность за правонарушения в области долевого строительства (Феде-ральный закон от 29.07.2018 № 236-ФЗ);
- проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О феде-ральном бюджете на 2018 год и на пла-новый период 2020 и 2021 годов», пред-усматривающий выделение субсидий на программу помощи заемщикам, субси-дий Фонду защиты прав граждан-участни-ков долевого строительства, а также уве-личение уставного капитала АО «ДОМ.РФ» (Федеральный закон от 29.11.2018 № 458-ФЗ);

- проект федерального закона «О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов», предусматривающий выделение субсидий АО «ДОМ.РФ» и Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства на достройку проблемных объектов (Федеральный закон от 29.11.2018 № 459-ФЗ);
- проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве
- многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий замену солидарной ответственности бенефициаров на субсидиарную, возможность применения процедуры банкротства застройщика к ЖСК, повышение размера обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд (Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ).

Кроме того, АО «ДОМ.РФ» в 2018 году участвовало в разработке следующих подзаконных актов:

- проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве» (постановление Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697);
- проект постановления Правительства Российской Федерации «О порядке расчета собственных средств застройщика, имеющего право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2014 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые зако-
- нодательные акты Российской Федерации» (постановление Правительства Российской Федерации от 11.06.2018 № 673);
- проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении состава документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика» (постановление Правительства Российской Федерации от 01.08.2018 № 897);
- проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил предоставления в 2018 году из федерального бюджета субсидии в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» для осуществления мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства — многоквартирных домов» (постановление Правительства Российской Федерации от 27.09.2018 № 1144);

- проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении требований к кредитной организации, в которой учитываются денежные средства компенсационного фонда, сформированного в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2018 № 1232);
- проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в акты Правительства Российской Федерации» в части переименования АИЖК на АО «ДОМ.РФ» (постановление Правительства Российской Федерации от 28.09.2018 № 1151);
- проект постановления Правительства Российской Федерации «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» (постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1683);
- проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 27 сентября 2018 г. № 1144» (постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1676);
- проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил предоставления в 2019–2020 годах из федерального бюджета субсидий
- в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» для осуществления мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства — многоквартирных домов» (постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1675);
- проект постановления Правительства Российской Федерации «О порядке согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости» (вместе с Правилами согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости) (постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2018 № 1777);
- проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в акты правительства РФ» в части замены термина «жилье экономического класса» на «стандартное жилье» (постановление Правительства Российской Федерации от 05.06.2018 № 653);
- проект распоряжения Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в состав Правительственной комиссии

- по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации» (распоряжение Правительства Российской Федерации от 08.11.2018 № 2426-р);

проект распоряжения Правительства Российской Федерации в части корректировки целевого назначения субсидии Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства из резервного фонда Правительства Российской Федерации (распоряжение Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 2936-р);

проект приказа Минэкономразвития России «Об утверждении порядка взаимодействия между депозитарием, осуществляющим хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной, и органом регистрации прав и направления запроса о проверке информации о владельце электронной закладной, а также порядка передачи на хранение органом регистрации прав электронной закладной, направления соглашения об изменении условий электронной закладной в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной» (приказ Минэкономразвития России от 26.04.2018 № 230);

проект приказа Минэкономразвития России «Об утверждении порядка направления органом регистрации прав уведомления о погашении регистрационной записи об ипотеке, уведомления залогодержателя и залогодателя, а если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству о депозитарии, осуществляющем хранение электронной закладной, и о дате внесения записи по счету депо залогодержателя, первоначально указанного в электронной закладной, уведомлений об отказе в выдаче электронной закладной, соглашения об изменении условий электронной закладной» (приказ Минэкономразвития России от 12.03.2018 № 118);

проект приказа Минстроя России «Об утверждении Порядка и условий конкурсного отбора юридического лица, имеющего в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» намерение стать приобретателем объекта незавершенного строительства и земельного участка (прав на земельный участок) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, имеющими требования о передаче жилых помещений, для предоставления средств компенсационного фонда, сформированного в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства» (приказ Минстроя России от 05.06.2018 № 335-пр);

проект приказа Минэкономразвития России «Об утверждении форм заявлений о выдаче документарной закладной или электронной закладной, о внесении изменений в документарную закладную или электронную закладную, о погашении регистрационной записи об ипотеке, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемому с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке документам в электронной форме» (приказ Минэкономразвития России от 25.04.2018 № 226);

- проект приказа Минэкономразвития России «О порядке аккредитации арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» (приказ Минэкономразвития России от 23.05.2018 № 263);

проект приказа Минэкономразвития России «Об утверждении форм заявлений о выдаче документарной закладной или электронной закладной, о внесении изменений в документарную закладную или электронную закладную, о погашении регистрационной записи об ипотеке, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемому с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке документам в электронной форме» (приказ Минэкономразвития России от 25.04.2018 № 226);
- проект приказа Минстроя России «О составе сведений единого реестра застройщиков» (приказ Минстроя России от 11.10.2018 № 651-пр);

проект приказа Минстроя России «Об утверждении формы заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (приказ Минстроя России от 11.10.2018 № 653-пр);

проект указания Банка России «О внесении изменений в Положение Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» (Указание Банка России от 26.12.2018 № 5043-У).

Закупочная деятельность

АО «ДОМ.РФ» осуществляет свою закупочную деятельность в соответствии с требованиями Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

В целях повышения прозрачности закупочной деятельности АО «ДОМ.РФ» раскрывает информацию о конкурентных закупках в единой информационной системе закупок Российской

Федерации (zakupki.gov.ru), на официальном сайте АО «ДОМ.РФ», электронной торговой площадке ЗАО «Сбербанк-АСТ».

Преимущественной формой осуществления конкурентных закупок стала электронная форма, позволившая участникам закупок оперативно формировать и направлять заявки на участие в закупках через электронную торговую площадку.

В 2018 году АО «ДОМ.РФ» продолжило работу по совершенствованию закупочной деятельности, созданию условий для эффективного использования денежных средств, развитию добросовестной конкуренции, обеспечению гласности и прозрачности закупочных процедур, расширению допуска субъектов малого и среднего предпринимательства к закупкам.

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ЗАКЛЮЧЕННЫХ
ДОГОВОРОВ В АО «ДОМ.РФ»
СОСТАВИЛО 308 НА ОБЩУЮ СУММУ

4 431,37 млн
руб.

В том числе заключенных по итогам конкурентных процедур на общую сумму 3 822,98 млн рублей*

В целях повышения экономической эффективности закупок АО «ДОМ.РФ» осуществляет консолидированные закупки товаров, работ и услуг

для нужд организаций единого института развития в жилищной сфере. Данный подход позволяет повысить эффективность проводимых закупок, оптимизировать затраты на проведение закупочной процедуры.

АО «ДОМ.РФ» ориентировано на развитие взаимоотношений с субъектами малого и среднего предпринимательства. С целью расширения доступа субъектов малого и среднего предпринимательства к закупкам на постоянной основе реализуются мероприятия в соответствии с нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации. Так, в годовом объеме доля закупок у субъектов малого и среднего предпринимательства составила 39,6%, а доля закупок у субъектов малого и среднего предпринимательства по результатам проведения закупок, в которых участниками закупок являются только субъекты малого и среднего предпринимательства, — 17,6% (расчет выполнен в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 11.12.2014 № 1352).

Информационно-просветительская деятельность

В 2018 году АО «ДОМ.РФ» вело активную информационную деятельность с целью наиболее полного информирования граждан о мерах, принимаемых государством по развитию рынка ипотеки и жилищного строительства, созданию благоприятной среды в стране.

Особое место в информационной деятельности АО «ДОМ.РФ» занимало информирование различных аудиторий о трансформации АО «Банк ДОМ.РФ», о создании публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», ее работе по защите прав дольщиков обанкротившейся компании «Urban Group», введению новых

требований для застройщиков, привлекающих средства граждан в жилищное строительство, и переходу на проектное финансирование в жилищном строительстве.

В ЦЕНТРАЛЬНЫХ И РЕГИОНАЛЬНЫХ
СРЕДСТВАХ МАССОВОЙ ИНФОРМАЦИИ
В ТЕЧЕНИЕ ГОДА
БЫЛО ОПУБЛИКОВАНО ПОРЯДКА

52,3 тыс.
информационных
материалов,

посвященных различным направлениям деятельности АО «ДОМ.РФ» и ключевым государственным инициативам в сфере развития рынка жилья и ипотеки. В 40% из них главная роль принадлежит АО «ДОМ.РФ». 80% упоминаний носят позитивный характер. Опубликовано около 180 пресс-релизов.

Представители АО «ДОМ.РФ» принимали участие в конференциях, форумах и семинарах в России и за рубежом, итоги которых широко освещались в СМИ. В 2018 году АО «ДОМ.РФ» совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и при поддержке Правительства Российской Федерации провело в Калининграде третий форум «Среда для жизни: квартира и город». Деловая программа форума собрала 800 участников, среди которых присутствовали представители федеральных и региональных органов власти из 54 субъектов Российской Федерации, архитекторы, девелоперы и эксперты в сфере жилой среды. «Городские выходные» в рамках форума посетили 30 тыс. калининградцев. Также сотрудники ДОМ.РФ в качестве делегатов приняли участие в заседаниях рабочих групп и Комитета по политике регионального развития Организации экономического сотрудничества и развития в Париже.

АО «ДОМ.РФ» также организовало дискуссии в рамках ключевых отраслевых форумов с целью публичного обсуждения с ведущими российскими и зарубежными экспертами актуальных вопросов рынка ипотеки и жилья:

- сессия «Новые тенденции финансирования жилищного строительства и ипотечного кредитования» в рамках Петербургского международного юридического форума;
- сессия ДОМ.РФ «Технологии жилья» в рамках Петербургского международного экономического форума;
- круглый стол «Жилье для людей — развитие городов» в рамках Московского урбанистического форума;
- сессия «Улучшая качество жизни. Современное жилье» в рамках Российского инвестиционного форума;
- экспертная панель «Цифровая трансформация работы застройщиков с помощью сервисов единой информационной системы жилищного строительства» в рамках форума Proestate.

* Указанный показатель не включает: договор купли-продажи нежилого помещения ММДЦ «Москва-Сити», расположенного по адресу: г. Москва, Пресненская наб. 10, стр. 2, 1 этаж; договор оказания услуг по предоставлению каналов связи и организации виртуальной частной сети, услуги обеспечения ИТ-инфраструктуры правительственного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, Пресненская наб. 10, стр. 2, 1 этаж; договор аренды нежилого помещения и договоры по организации рабочего пространства в помещениях, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Воздвиженка, 10.

В 2018 году на базе Школы дизайна Института общественных наук Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (РАНХиГС) при поддержке АО «ДОМ.РФ» открыт первый в России бакалавриат по урбанистике «Управление городским территориальным развитием». Также проведены два международных конкурса — архитектурных концепций стандартного жилья и жилой застройки и альтернативных решений планировок стандартного жилья и жилой застройки. В 2018 году ДОМ.РФ совместно с Институтом медиа, архитектуры и дизайна «Стрелка» провел всероссийскую программу профессионального развития АРХИТЕКТОРЫ.РФ для архитекторов, проектировщиков, градостроителей, сотрудников муниципалитетов и студентов старших курсов профильных учебных заведений. Цель программы — создание сообщества отечественных архитекторов, которые способны менять жизнь российских городов к лучшему.

Учитывая значимую роль социальных сетей в обеспечении граждан простой и доступной информацией, в том числе о развитии рынка ипотеки, жилищного строительства и создании благоприятной городской среды, АО «ДОМ.РФ» активно поддерживало и наполняло актуальной и полезной информацией свои аккаунты в социальных сетях.

Единая информационная система

жилищного строительства

Единая информационная система жилищного строительства создана 01.01.2018 в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве мно-

В ЗА ГОД ОХВАТ АУДИТОРИИ ОФИЦИАЛЬНЫХ СТРАНИЦ ДОМ.РФ СОСТАВИЛ

11,2 млн уникальных пользователей

Прирост подписчиков составил 10,8 тыс. пользователей. Охват аудитории составил 21,6 тыс. уникальных пользователей.

Важным звеном в информационно-просветительской деятельности АО «ДОМ.РФ» является распространение и популяризация подробной и достоверной аналитической информации о состоянии рынка, прогнозов его дальнейшего развития. Аналитический центр АО «ДОМ.РФ» является авторитетным источником уникальной информации, которую активно цитируют СМИ. Ежемесячно Аналитический центр АО «ДОМ.РФ» выпускает отчеты о развитии рынка ипотеки и жилищного строительства, рынка ипотечных бумаг, раз в полгода — развернутый отчет о текущем состоянии жилищной сферы. В партнерстве с АО «ВЦИОМ» Аналитический центр АО «ДОМ.РФ» провел социологические исследования по потребности населения в жилье и ипотеке, портрету ипотечного заемщика. Аналитические продукты АО «ДОМ.РФ» используются органами власти для разработки федеральных программ и оперативного мониторинга.

гоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

ДОМ.РФ как единый институт развития в жилищной сфере выступает заказчиком системы и ее оператором. 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» уполномочен на создание, эксплуатацию и модернизацию системы. Финансирование развития системы, ее техническое и операционное сопровождение в 2018 году осуществлялось в полном объеме за счет собственных средств ДОМ.РФ.

Ключевыми целями создания системы являются:



обеспечение равного доступа участников рынка к информации о застройщиках и строительстве жилья и повышение прозрачности рынка жилищной сферы;



упрощение обмена информацией между участниками жилищного рынка, снижение административных барьеров.



обеспечение раскрытия, сбора и обработки информации о проектах жилищного строительства в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ;

В 2018 году достигнуты следующие результаты:

- создан единый реестр застройщиков, который является неотъемлемой частью единой информационной системы жилищного строительства, содержащий сведения о 4 627 застройщиках;
- в информационном взаимодействии участвуют: застройщики, контролирующие органы, уполномоченные банки, Минстрой России, Росстат, публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»;
- в системе размещены сведения о 15,8 тыс. строящихся домов, более 130 тыс. документов (в том числе 16 тыс. документов от контролирующих органов);

- осуществлен сбор и анализ информации о 2 006 жилых домах, в отношении которых зарегистрировано 128 тыс. договоров участия в долевом строительстве, по которым застройщиками не исполнены обязательства по передаче жилья в срок;
- организовано информационное взаимодействие между застройщиками и контролирующими органами;
- 24 уполномоченных банка подключены к системе, получены уведомления банков о 17 случаях нецелевого расходования средств.

Система экологической ответственности

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

Осознавая актуальность экологических проблем, АО «ДОМ.РФ» разработало собственные принципы построения системы экологической ответственности, которые утверждены наблюдательным советом АО «ДОМ.РФ». Также в АО «ДОМ.РФ» действует Порядок применения системы экологической ответственности АО «ДОМ.РФ», утвержденный приказом генерального директора. Обязательства, принимаемые АО «ДОМ.РФ» в рамках указанного Порядка, составляют основу для установления долгосрочных стратегических целей в области охраны окружающей среды.

АО «ДОМ.РФ» стремится к снижению негативного воздействия на окружающую среду посредством экономии потребляемых энергоресурсов и своевременной и экологичной утилизации отходов. В АО «ДОМ.РФ» внедрена и совершенствуется система электронного

документооборота, которая способствует существенному сокращению потребления бумаги и, следовательно, сбережению природных ресурсов.

АО «ДОМ.РФ» осуществило обустройство офисного пространства компании в соответствии с концепцией «зеленого офиса». С целью достижения стратегических целей в области охраны окружающей среды АО «ДОМ.РФ» был проведен ряд мероприятий, направленных на снижение показателей потребления топливных и энергетических ресурсов, воды, бумаги и оптимизацию офисного пространства. Значительные усилия специалистов по обеспечению офиса и охране труда были направлены на обустройство офиса с учетом современных стандартов в области экологии и охраны труда. Для снижения техногенной нагрузки на окружающую среду в офисе было реализовано применение ресурсосберегающих технологий, в том числе использование светодиодного освещения взамен ртутьсодержащих и люминесцентных осветительных приборов.

Ключевым достижением АО «ДОМ.РФ» в области бережного потребления ресурсов и снижения негативного воздействия на окружающую среду является полный отказ от собственного автопарка организации.

Информация об объеме использованных АО «ДОМ.РФ» в 2018 году энергетических ресурсов

РЕСУРС	В НАТУРАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ		В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ, МЛН РУБ.
	ед. изм.	количество	
Тепловая энергия	Гкал	2 245	3,9
Электрическая энергия	кВт/ч	2 963 253	11,8

Источник: данные АО «ДОМ.РФ».

Спонсорская поддержка и благотворительная деятельность

Социальная деятельность АО «ДОМ.РФ» направлена на улучшение качества жизни и здоровья населения страны.

Согласно Положению о спонсорской поддержке и благотворительности АО «ДОМ.РФ» (утверждено решением наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ», протокол от 26.02.2016 № 1/15) основными направлениями социальной деятельности являются:

- поддержка образования и спорта;
- помощь малоимущим слоям населения и людям, оказавшимся в трудной жизненной ситуации;
- финансирование оказания медицинской помощи тяжелобольным детям и инвалидам;
- волонтерство.

ФИНАНСИРОВАНИЕ
АО «ДОМ.РФ» В 2018 ГОДУ
СОЦИАЛЬНЫХ ПРОГРАММ
СОСТАВИЛО

144,5 млн
руб.

(помощь тяжелобольным детям
и инвалидам, поддержка образования
и спорта)

ФИНАНСОВОЕ УЧАСТИЕ
СОТРУДНИКОВ АО «ДОМ.РФ»
В 2018 ГОДУ В ВОЛОНТЕРСКИХ
ПРОЕКТАХ СОСТАВИЛО

2,3 млн
руб.

УЛИЦА РАХОВА,
САРАТОВ

АРХИТЕКТОР
ЮНУСОВ

06

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Устойчивое развитие АО «ДОМ.РФ» и контроль за его деятельностью обеспечивается системой корпоративного управления, которая строится в соответствии с законодательством Российской Федерации, уставом и внутренними документами АО «ДОМ.РФ». Кроме того, в своей деятельности АО «ДОМ.РФ» ориентируется на лучшие мировые практики в этой области.

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

В целях реализации принципа эффективного управления в АО «ДОМ.РФ» действует следующая система органов управления:



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ



ПРАВЛЕНИЕ



НАБЛЮДАТЕЛЬНЫЙ СОВЕТ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Общее собрание акционеров

Высшим органом управления АО «ДОМ.РФ» является общее собрание акционеров.

В связи с тем, что 100% акций АО «ДОМ.РФ» находятся в федеральной собственности и единственным акционером АО «ДОМ.РФ» является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество), реше-

ния общего собрания акционеров оформляются распоряжениями Росимущества. Информация о проведенных в 2018 году общих собраниях акционеров приведена в приложении № 2 к настоящему отчету.

Наблюдательный совет

Наблюдательный совет является органом управления, осуществляющим общее руководство деятельностью АО «ДОМ.РФ», за исключением решения вопросов, отнесенных Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» к компетенции общего собрания акционеров. В 2018 году действовали два состава наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ»:

■ первый состав наблюдательного совета утвержден решением внеочередного общего собрания акционеров — распоряжением Росимущества от 10.11.2017 № 828-р;

■ второй состав наблюдательного совета утвержден решением годового общего собрания акционеров — распоряжением Росимущества от 28.05.2018 № 357-р.

Порядок деятельности наблюдательного совета регулируется уставом АО «ДОМ.РФ» и Положением о наблюдательном совете АО «ДОМ.РФ», которое утверждено общим собранием акционеров в 2018 году в новой редакции (распоряжение Росимущества от 02.03.2018 № 97-р).

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

В 2018 году состоялось 20 заседаний наблюдательного совета. Информация о членах наблюдательного совета, а также о вопросах, рассмотренных в 2018 году на его заседаниях, приведена в приложении № 3 к настоящему отчету.

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 в 2018 году выплачивалось в соответствии с Положением о мотивации членов наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ», утвержденным решением годового общего собрания акционеров (распоряжение Росимущества 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 и исполнения ключевых показателей эффективности АО «ДОМ.РФ».


Вознаграждение не выплачивалось членам наблюдательного совета, являющимся одновременно членами коллегиального исполнительного органа АО «ДОМ.РФ», работниками АО «ДОМ.РФ» либо единоличным исполнительным органом АО «ДОМ.РФ», а также в иных случаях, предусмотренных Положением о мотивации членов наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ». Кроме того, вознаграждение не выплачивалось членам наблюдательного

совета, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации запрещено участвовать на платной основе в деятельности органов управления хозяйственных обществ, а также занимать должности и осуществлять другую оплачиваемую деятельность в хозяйственных обществах.


Сведения о вознаграждении членам наблюдательного совета в 2018 году, утвержденном решением годового общего собрания акционеров АО «ДОМ.РФ» (распоряжение Росимущества от 28.05.2018 № 357-р), представлены в приложении № 3 к настоящему отчету.

Комитет наблюдательного совета по стратегическому планированию


При наблюдательном совете функционируют три комитета:



КОМИТЕТ
ПО СТРАТЕГИЧЕСКОМУ
ПЛАНИРОВАНИЮ



КОМИТЕТ
ПО КАДРАМ
И ВОЗНАГРАЖДЕНИЯМ



КОМИТЕТ ПО АУДИТУ
И РИСКАМ

Составы комитетов, действовавших в 2018 году, утверждены решением наблюдательного совета (протокол от 29.11.2017 № 1/8).


Деятельность комитетов в 2018 году основывалась на соответствующих положениях о комитетах, утвержденных наблюдательным советом (протокол от 14.03.2018 № 1/15).

Членам комитетов наблюдательного совета за период исполнения ими своих обязанностей выплачивалось вознаграждение в 2018 году в соответствии с Положением о мотивации членов комитетов наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» (утверждено решением наблюдательного совета, протокол от 20.02.2014 № 1/07). Вознаграждение не выплачивалось членам комитетов наблюдательного совета, являющимся государственными служащими, членами наблюдательного совета или работниками АО «ДОМ.РФ».


Основные цели деятельности комитета отражены в Положении о комитете наблюдательного совета по стратегическому планированию (утверждено решением наблюдательного совета, протокол от 14.03.2018 № 1/15):

- 

определение стратегических задач и направлений деятельности АО «ДОМ.РФ»;
- 

содействие в осуществлении корпоративного управления организацией единого института развития в жилищной сфере, являющейся кредитной организацией;
- 

повышение эффективности деятельности АО «ДОМ.РФ», в том числе по процессам трансформации и оптимизации основных бизнес-процессов АО «ДОМ.РФ»;
- 

решение иных задач, соответствующих целям деятельности комитета.
- 

поддержка и совершенствование системы корпоративного управления АО «ДОМ.РФ» и его дочерних/зависимых обществ;

В 2018 году проведено 11 заседаний комитета наблюдательного совета по стратегическому планированию (в том числе 6 совместно с комитетом по аудиту и рискам).

Членам комитета наблюдательного совета по стратегическому планированию, не являющимся членами наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ», выплачено вознаграждение за осуществление функций в 2018 году в сумме 319 тыс. рублей.

Комитет наблюдательного совета по аудиту и рискам

Основные задачи комитета отражены в Положении о комитете наблюдательного совета по аудиту и рискам (утверждено решением наблюдательного совета, протокол от 14.03.2018 № 1/15):

- контроль за обеспечением достоверности финансовой отчетности и иной финансовой информации, публично раскрываемой или предоставляемой инвесторам, акционерам и иным заинтересованным лицам;
- организация взаимодействия с внешним аудитором;
- организация взаимодействия с ревизионной комиссией;
- контроль за деятельностью службы внутреннего аудита;
- контроль за системой обеспечения соблюдения нормативно-правовых требований;
- контроль за формированием и функционированием системы внутреннего контроля, системы управления рисками;
- анализ рисков по сделкам, выносимым на одобрение/согласование наблюдательного совета;
- решение иных задач, соответствующих целям деятельности комитета.

В 2018 году проведено 17 заседаний комитета наблюдательного совета по аудиту и рискам (в том числе 6 совместно с комитетом по стратегическому планированию).

Членам комитета наблюдательного совета по аудиту и рискам, не являющимся членами наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ», выплачено вознаграждение за осуществление функций в 2018 году в сумме 752 тыс. рублей.

Комитет наблюдательного совета по кадрам и вознаграждениям

Основные цели деятельности комитета отражены в Положении о комитете наблюдательного совета по кадрам и вознаграждениям (утверждено решением наблюдательного совета, протокол от 14.03.2018 № 1/15):

- предварительное рассмотрение и оценка кандидатов, выдвигаемых в исполнительные органы АО «ДОМ.РФ», на должность корпоративного секретаря АО «ДОМ.РФ» и органы управления его дочерних/зависимых обществ;
- предварительная оценка эффективности исполнительных органов и ключевых руководящих работников АО «ДОМ.РФ»;
- мониторинг раскрытия информации о действующей в АО «ДОМ.РФ» политике по вознаграждению/компенсациям;
- решение иных задач, соответствующих целям деятельности комитета.
- рассмотрение политики АО «ДОМ.РФ» по вознаграждениям/компенсациям членам органов управления и ключевым руководящим работникам АО «ДОМ.РФ»;


В 2018 году проведено 6 заседаний комитета наблюдательного совета по кадрам и вознаграждениям.

Информация о членах комитетов наблюдательного совета, а также о вопросах, рассмотренных в 2018 году на заседаниях комитетов, приведена в приложении № 4 к настоящему отчету.


Членам комитета наблюдательного совета по кадрам и вознаграждениям, не являющимся членами наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ», выплачено вознаграждение за осуществление функций в 2018 году в сумме 1 231 тыс. рублей.

Исполнительные органы

Исполнительными органами АО «ДОМ.РФ» являются:



**ПРАВЛЕНИЕ
АО «ДОМ.РФ»**
Коллегиальный
исполнительный орган



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ДОМ.РФ»**
Единоличный
исполнительный орган

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

Генеральный директор является одновременно председателем правления АО «ДОМ.РФ».

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

В соответствии с решением наблюдательного совета на должность генерального директора назначен А.А. Плутник (протокол от 25.04.2018 № 1/19).

Порядок и сроки выплаты вознаграждения генеральному директору определяются Положением об оплате труда и материальном стимулировании работников АО «ДОМ.РФ» (утверждено решением правления АО «ДОМ.РФ», прото-

кол от 31.08.2015 № 6/33), трудовым договором (контрактом), Порядком расчета вознаграждения по итогам работы за год генеральному директору АО «ДОМ.РФ» (утвержден решением наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ», протокол от 14.03.2018 № 1/16), а также Положением о ключевых показателях эффективности деятельности единого института развития в жилищной сфере (утверждено решением наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ», протокол от 14.03.2018 № 1/16).

Действующий состав коллегиального исполнительного органа АО «ДОМ.РФ» (правления) образован по решению наблюдательного совета в 2017 году (протокол от 29.05.2017 № 1/15). Членам правления за исполнение ими обязанностей выплачивалось в 2018 году вознаграждение в соответствии с Положением о мотивации членов коллегиального исполнительного органа АО «ДОМ.РФ», утвержденным решением наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» (протокол от 30.10.2009 № 05).

Указанным положением о мотивации предусмотрен следующий порядок определения вознаграждения:

- фиксированная часть составляет не более 50% от предельного размера вознаграждения каждому члену коллегиального исполнительного органа;
- переменная часть составляет не более 50% от предельного размера вознаграждения каждому члену коллегиального исполнительного органа.

Согласно Положению о мотивации фиксированная часть вознаграждения выплачивается ежеквартально, а переменная часть выплачивается по итогам года по решению наблюдательного совета. Абсолютное значение переменной части вознаграждения определяется на основе выполнения ключевых показателей эффективности, утвержденных в составе плана деятельности АО «ДОМ.РФ» на соответствующий период. Предельный размер вознаграждения каждого члена коллегиального исполнительного органа составляет 720 000 (семьсот двад-

цать тысяч) рублей в год, если иное не установлено решением наблюдательного совета общества.

Сведения обо всех видах вознаграждения, выплаченного в 2018 году членам правления АО «ДОМ.РФ», изложены в приложении № 5 к настоящему отчету.

В 2018 году состоялось 59 заседаний правления. Информация о членах правления приведена в приложении № 5 к настоящему отчету.

Корпоративный секретарь

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

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

Решением наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» корпоративным секретарем АО «ДОМ.РФ» назначен **И.В. Аджаев** (протокол от 18.08.2015 № 1/3). Сведения о корпоративном секретаре раскрыты в приложении № 3 к настоящему отчету.

Ревизионная комиссия и аудиторы

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

К компетенции ревизионной комиссии относятся:

- проверка финансово-хозяйственной деятельности АО «ДОМ.РФ» по итогам деятельности за год, а также в любое время по своей инициативе, решению наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» или по требованию акционера;
- проверка и анализ финансового состояния АО «ДОМ.РФ», 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 АО «ДОМ.РФ», годовой бухгалтерской отчетности и иных отчетах, а также других финансовых документах АО «ДОМ.РФ»;
- проверка соответствия решений по вопросам финансово-хозяйственной деятельности, принимаемых наблюдательным советом и правлением АО «ДОМ.РФ», уставу АО «ДОМ.РФ» и решениям общего собрания акционеров.

Ревизионная комиссия АО «ДОМ.РФ» избирается ежегодно на годовом общем собрании акционеров.

Сведения о персональном составе ревизионной комиссии приведены в приложении № 6 к настоящему отчету.

Положением о мотивации членов ревизионной комиссии АО «ДОМ.РФ», утвержденным решением годового общего собрания акционеров АО «ДОМ.РФ» (распоряжение Росимущества от 30.06.2016 № 526-р), предусмотрена возможность выплаты вознаграждения членам ревизионной комиссии — негосударственным служащим.

Решение о выплате вознаграждения членам ревизионной комиссии — негосударственным служащим принимается общим собранием акционеров.

Решение о выплате вознаграждения членам ревизионной комиссии за участие в работе ревизионной комиссии по итогам 2017 года принято годовым общим собранием акционеров АО «ДОМ.РФ» (распоряжение Росимущества от 28.05.2018 № 357-р).

Сведения обо всех видах вознаграждения, выплаченного в 2018 году членам ревизионной комиссии АО «ДОМ.РФ», изложены в приложении № 6 к настоящему отчету.

Решением годового общего собрания акционеров АО «ДОМ.РФ» (распоряжение Росимущества от 28.05.2018 № 357-р) ООО «Эрнст энд Янг» утверждено аудитором АО «ДОМ.РФ». По итогам аудиторской проверки за 2018 год получено положительное ауди-

торское заключение ООО «Эрнст энд Янг» в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «ДОМ.РФ», составленной в соответствии с отраслевыми стандартами бухгалтерского учета (ОСБУ) на 31.12.2018.

Сведения о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

В своей деятельности в течение 2018 года АО «ДОМ.РФ» руководствовалось и соблюдало основные принципы Кодекса корпоративного управления, рекомендованного Банком России (письмо от 10.04.2014 № 06-52/2463) и Правительством Российской Федерации (далее — Кодекс).

Часть принципов Кодекса не может быть в полной мере реализована в АО «ДОМ.РФ», так как все акции АО «ДОМ.РФ» принадлежат Российской Федерации в лице Росимущества, а управление такими акционерными обществами осуществляется в особом порядке 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»)).

АО «ДОМ.РФ» на регулярной основе в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации раскрывает информацию обо всех существенных событиях, а также размещает необходимую информацию для инвесторов и партнеров на сайте АО «ДОМ.РФ» и межведомственном портале Росимущества.

Более подробная информация о соблюдении Кодекса приведена в отчете о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, который является приложением № 12 к настоящему отчету.

Информация о крупных сделках, а также о сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, содержится в приложении № 10 к настоящему годовому отчету.

УЛИЦА БОЛЬШАЯ ПОКРОВСКАЯ,
НИЖНИЙ НОВГОРОД

ДИРЕКТОР
ПРОЕКТА

07

СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И АУДИТА

В АО «ДОМ.РФ» создана система управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита, целью которой является защита интересов и прав акционеров АО «ДОМ.РФ», сохранность 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:

- общее собрание акционеров;
- наблюдательный совет;
- комитет наблюдательного совета по аудиту и рискам;
- ревизионная комиссия;
- генеральный директор;
- правление;
- комитет по рискам;
- контролер профессионального участника рынка ценных бумаг (далее — ПУРЦБ);
- ответственное должностное лицо, осуществляющее внутренний контроль в целях противодействия неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком (далее — ПНИИИ/МР);
- специальное должностное лицо, ответственное за соблюдение правил специального внутреннего контроля в целях противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения (далее — ПОД/ФТ/ПРО-МУ);
- подразделение, ответственное за управление рисками;
- подразделение, ответственное за обеспечение экономической безопасности деятельности и противодействие коррупции;
- подразделение, ответственное за обеспечение информационной безопасности;
- главный бухгалтер;
- служба внутреннего аудита (далее — СВА).

Сведения о функции внутреннего контроля

В АО «ДОМ.РФ» внедрена и непрерывно совершенствуется в соответствии с лучшими практиками система внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении целей деятельности АО «ДОМ.РФ».

Внутренний контроль представляет собой деятельность системы органов внутреннего контроля, которая дает возможность акционеру быть уверенным, что выполняемые опера-

ции и процедуры проводятся в соответствии с законодательством Российской Федерации, профессиональными стандартами и практикой, а также внутренними нормативными документами, утвержденными в АО «ДОМ.РФ». Внутренний контроль направлен на идентификацию отклонений, измерение и снижение принимаемых рисков, призван обеспечить надежность, прозрачность и достоверность финансовой, надзорной и управленческой отчетности.

Система внутреннего контроля направлена на:

- достижение оперативных и стратегических целей деятельности единого института развития в жилищной сфере и его организаций;
- исключение вовлечения и участия единого института развития в жилищной сфере, его организаций и сотрудников в осуществление противоправной деятельности;
- повышение эффективности бизнеса, обеспечение финансовой устойчивости и высокого уровня надежности деятельности единого института развития в жилищной сфере и его организаций;
- обеспечение соблюдения всеми сотрудниками единого института развития в жилищной сфере и его организаций при выполнении своих должностных 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.
- обеспечение достоверности, полноты и своевременности предоставления всех видов отчетности;
- удовлетворение потребностей руководства в области осуществления внутреннего контроля;

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

- общее собрание акционеров;

■

наблюдательный совет;

■

председатель наблюдательного совета;

■

комитет наблюдательного совета по аудиту и рискам;

■

ревизионная комиссия;

■

генеральный директор;

■

правление;

■

комитет по рискам;

■

контролер ПУРЦБ;

■

ответственное должностное лицо, осуществляющее внутренний контроль в целях ПНИИИ/МР;
- специальное должностное лицо, ответственное за соблюдение правил специального внутреннего контроля в целях ПОД/ФТ/ФРОМУ;

■

все подразделения и сотрудники АО «ДОМ.РФ», в том числе ключевые участники системы внутреннего контроля;

■

подразделение, ответственное за управление рисками;

■

подразделение, ответственное за обеспечение безопасности деятельности и противодействие коррупции;

■

подразделение, ответственное за обеспечение информационной безопасности;

■

главный бухгалтер;

■

СВА в части осуществления независимой оценки эффективности системы внутреннего контроля.

При осуществлении контрольных функций за организацией деятельности АО «ДОМ.РФ» общее собрание акционеров АО «ДОМ.РФ»:

- принимает решение об избрании наблюдательного совета, ревизионной комиссии, утверждении аудитора;

■

решает вопрос о распределении прибыли, в том числе выплате (объявлении) дивидендов, и убытков;

■

утверждает внутренние документы, регулирующие деятельность органов АО «ДОМ.РФ»;
- принимает решение о предоставлении согласия на совершение или о последующем одобрении крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

■

принимает решение об участии в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций, а также осуществляет решение иных вопросов, предусмотренных Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «ДОМ.РФ» наблюдательный совет АО «ДОМ.РФ»:

- формирует и контролирует эффективность системы внутреннего контроля и системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидностью активов, соотношением собственных и заемных средств;

■

рассматривает документы по организации системы внутреннего контроля, подготовленные исполнительными органами АО «ДОМ.РФ», СВА, иными структурными подразделениями, аудиторской организацией, проводящей (проводившей) аудит;

■

утверждает основные принципы управления активами, пассивами и рисками, в том числе утверждает стратегию управления рисками и капиталом, порядок управления
- наиболее значимыми рисками и капиталом, программы, иные предусмотренные нормативно-правовыми актами документы по управлению рисками, а также рассматривает отчеты исполнительных органов об их реализации;

■

осуществляет контроль за надлежащей организацией и эффективным функционированием системы раскрытия информации в АО «ДОМ.РФ», а также за обеспечением доступа акционеров к информации АО «ДОМ.РФ»;

■

рассматривает результаты выполнения контроля за деятельностью АО «ДОМ.РФ» как ПУРЦБ, включая результаты выполнения контроля в целях ПНИИИ/МР;

- утверждает годовой отчет, годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность;
- рассматривает результаты выполнения мероприятий по планам, разработанным по итогам проведенных СВА проверок.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «ДОМ.РФ» председатель наблюдательного совета:

- обеспечивает гласное и открытое обсуждение вопросов, рассматриваемых на заседании, учет мнений всех членов наблюдательного совета при выработке решений, подводит итоги дискуссии и формулирует принимаемые решения;
- осуществляет контроль за деятельностью исполнительных органов АО «ДОМ.РФ»;
- обеспечивает эффективную работу комитетов наблюдательного совета.
- контролирует исполнение решений, принятых наблюдательным советом, общим собранием акционеров АО «ДОМ.РФ»;

В целях содействия наблюдательному совету АО «ДОМ.РФ» в сфере контроля над финансово-хозяйственной деятельностью, обеспечения достоверности финансовой отчетности, функционирования СВА, систем управления рисками и внутреннего контроля, соблюдения нормативно-правовых требований, взаимодействия с внешним аудитором и ревизионной комиссией, действует комитет наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» по аудиту и рискам. Основными задачами комитета наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» по аудиту и рискам являются:

- контроль за обеспечением достоверности финансовой отчетности и иной финансовой информации, публично раскрываемой или предоставляемой инвесторам, акционерам и иным заинтересованным лицам;
- контроль за деятельностью СВА;
- организация взаимодействия с внешним аудитором;
- контроль за системой обеспечения соблюдения нормативно-правовых требований;
- организация взаимодействия с ревизионной комиссией;
- контроль за формированием и функционированием системы внутреннего контроля, системы управления рисками;

- анализ рисков по сделкам, выносимым на одобрение/согласование наблюдательного совета;
- решение иных задач, соответствующих целям деятельности комитета.

К компетенции ревизионной комиссии для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью ДОМ.РФ относятся следующие вопросы:

- проверка и анализ финансового состояния ДОМ.РФ, его платежеспособности, функционирования системы внутреннего контроля и системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств;
- проверка законности хозяйственных операций, осуществляемых ДОМ.РФ по заключенным от его имени сделкам;
- подтверждение достоверности данных, содержащихся в годовом отчете ДОМ.РФ, годовой бухгалтерской отчетности и иных отчетах, а также других финансовых документах ДОМ.РФ;
- проверка эффективности использования активов и иных ресурсов ДОМ.РФ, выявление причин непроизводительных потерь и расходов;
- проверка порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой и бухгалтерской отчетности при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности ДОМ.РФ;
- проверка выполнения предписаний ревизионной комиссии по устранению выявленных нарушений;
- проверка своевременности и правильности ведения расчетных операций с контрагентами, бюджетами всех уровней, а также расчетных операций по оплате труда, социальному страхованию, начислению и выплате дивидендов;
- проверка соответствия решений по вопросам финансово-хозяйственной деятельности, принимаемых исполнительными органами и наблюдательным советом, положениям устава и решениям общего собрания акционеров.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «ДОМ.РФ» генеральный директор или лицо, которому делегированы указанные полномочия в установленном порядке, организует работу и эффективное функционирование системы внутреннего контроля и управления рисками путем утверждения локальных нормативных актов о содержании и порядке реализации процедур

внутреннего контроля подразделениями АО «ДОМ.РФ» по направлениям их деятельности, рассматривает отчеты о выполнении контроля за деятельностью АО «ДОМ.РФ» как ПУРЦБ, включая результаты выполнения контроля в целях ПНИИИ/МР, а также отчеты о результатах осуществления контроля в целях ПОД/ФТ.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «ДОМ.РФ» основными задачами правления являются:

- подготовка проектов стратегии развития, долгосрочной программы развития и плана деятельности и одобрение таких документов до их вынесения на рассмотрение наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ», принятие решений о необходимости вынесения на рассмотрение наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» вопросов и предложений о внесении изменений в указанные документы;
- выработка и проведение политики обеспечения прибыльности и конкурентоспособности АО «ДОМ.РФ», его финансово-экономической политики и устойчивости, обеспечение прав акционеров, повышение эффективности системы внутреннего контроля, системы управления рисками, реализация решений общего собрания акционеров и наблюдательного совета, определение политик и принципов ведения финансово-хозяйственной деятельности.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «ДОМ.РФ» комитет по рискам обеспечивает:

- поддержание приемлемого уровня рисков единого института развития в жилищной сфере и его организаций;
- обеспечение достаточности капитала для покрытия существенных рисков;
- обеспечение эффективного распределения капитала для поддержания оптимального соотношения риска и доходности единого института развития в жилищной сфере и его организаций;
- формирование своевременной и исчерпывающей отчетности по рискам.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «ДОМ.РФ» подразделение, ответственное за управление рисками:


- выявляет и оценивает риски хозяйственной деятельности единого института развития в жилищной сфере и его организаций;
- участвует в анализе реализовавшихся событий (инцидентов) риска и связанных с ними потерь (убытков);
- разрабатывает рекомендации и превентивные меры по недопущению реализации инцидентов операционного и других видов риска;
- осуществляет контроль внедрения разработанных превентивных процедур в бизнес-процессы;


- осуществляет контроль соблюдения установленных лимитов на операции;
- формирует отчетность в разрезе рисков;
- производит оценку надежности и достоверности управленческой информации в рамках осуществляемого функционала;
- осуществляет мероприятия по повышению культуры управления рисками;
- подготавливает предложения по совершенствованию системы внутреннего контроля.


При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «ДОМ.РФ» как ПУРЦБ контролер:


- осуществляет контроль соблюдения АО «ДОМ.РФ» требований законодательства Российской Федерации о рынке ценных бумаг, нормативных актов в сфере финансовых рынков, законодательства Российской Федерации о защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг, законодательства Российской Федерации о рекламе, в том числе стандартов саморегулируемой организации профессиональных участников рынка ценных бумаг;
- проводит внутренние проверки;
- контролирует устранение выявленных нарушений и соблюдение мер по предупреждению аналогичных нарушений в дальнейшем;
- обеспечивает контроль за полнотой, достоверностью и своевременностью предоставления надзорной отчетности АО «ДОМ.РФ» как ПУРЦБ;
- формирует отчетность о соблюдении АО «ДОМ.РФ» требований законодательства Российской Федерации о рынке ценных бумаг, нормативных актов в сфере финансовых рынков, законодательства Российской Федерации о защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг, в том числе стандартов саморегулируемой организации профессиональных участников рынка ценных бумаг, осуществляет консультирование сотрудников АО «ДОМ.РФ» по вопросам в сфере рынка ценных бумаг;
- осуществляет взаимодействие с органами государственной власти, представителями профессионального сообщества, иными лицами.

Ответственное должностное лицо, осуществляющее внутренний контроль в целях ПНИИИ/МР:

- 


осуществляет контроль соблюдения АО «ДОМ.РФ» требований законодательства Российской Федерации о ПНИИИ/МР;
- 


проводит внутренние проверки;
- 


контролирует устранение выявленных нарушений и соблюдение мер по предупреждению аналогичных нарушений в дальнейшем;
- 


формирует отчетность о соблюдении АО «ДОМ.РФ» требований законодательства Российской Федерации о ПНИИИ/МР.


Специальное должностное лицо, ответственное за реализацию Правил внутреннего контроля в целях ПОД/ФТ/ФРОМУ в АО «ДОМ.РФ»:


- 


обеспечивает исключение вовлечения руководства и работников АО «ДОМ.РФ» в легализацию (отмывание) доходов, полученных преступным путем, финансирование терроризма и финансирование распространения оружия массового уничтожения;
- 


разрабатывает Правила внутреннего контроля в целях ПОД/ФТ/ФРОМУ;
- 


организует и контролирует реализацию Правил внутреннего контроля в целях ПОД/ФТ/ФРОМУ;
- 

обеспечивает выполнение АО «ДОМ.РФ» требований законодательства Российской Федерации в сфере ПОД/ФТ/ФРОМУ;
- 

проводит внутренние проверки;
- 


организует подготовку сведений и документов для направления в органы государственной власти (Росфинмониторинг, Центральный банк Российской Федерации, иные);
- 


формирует отчетность о результатах осуществления специального внутреннего контроля в целях ПОД/ФТ/ФРОМУ в АО «ДОМ.РФ»;
- 


осуществляет консультирование сотрудников АО «ДОМ.РФ» по вопросам ПОД/ФТ/ФРОМУ;
- 


осуществляет взаимодействие с органами государственной власти, представителями профессионального сообщества, иными лицами.


При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «ДОМ.РФ» подразделение, ответственное за обеспечение безопасности деятельности и противодействие коррупции:


- 


взаимодействует с правоохранительными органами, иными государственными организациями по вопросам обеспечения экономической безопасности деятельности АО «ДОМ.РФ»;
- 


занимается организацией пропускного режима, а также осуществлением мероприятий контрольного характера за соблюдением внутриобъектного режима и правил пожарной безопасности работниками АО «ДОМ.РФ»;
- 


проводит противопожарные мероприятия с сотрудниками АО «ДОМ.РФ», занимается устранением причин и последствий нарушения правил пожарной безопасности, а также осуществляет иную деятельность, направленную на обеспечение безопасности деятельности, в рамках обязанностей подразделения;
- 

обеспечивает рассмотрение, согласование сделок/операций, содержащих коррупционные риски в соответствии с процедурами, установленными внутренними документами;
- 

обеспечивает реализацию мероприятий по предупреждению и противодействию коррупции;
- 

планирует деятельность по противодействию коррупции;
- 

консультирует работников по вопросам предупреждения и противодействия коррупции;
- 

разрабатывает проекты нормативных документов корпоративного уровня, направленных на реализацию мероприятий по предупреждению и противодействию коррупции;
- 

осуществляет сбор и анализ информации о фактах нарушений, имеющих признаки коррупции, выявленных по результатам проверок/расследований или информации, полученной по каналам информирования о нарушениях, в том числе по телефону доверия «горячей линии».

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «ДОМ.РФ» подразделение, ответственное за обеспечение информационной безопасности:

- обеспечивает безопасность информационных ресурсов и управление доступом к информационным системам АО «ДОМ.РФ»;
- обеспечивает защиту персональных данных при их обработке в информационных системах АО «ДОМ.РФ»;
- обеспечивает соответствие процессов информационной безопасности и реализованных в АО «ДОМ.РФ» мер защиты законодательным и нормативным требованиям в области обеспечения информационной безопасности и защиты персональных данных;
- обеспечивает соответствие реализованных мер защиты локальным нормативным актам в области обеспечения информационной безопасности;
- обеспечивает соответствие требованиям информационной безопасности эксплуатируемых информационных систем и средств защиты информации;
- обеспечивает информационную безопасность при использовании систем дистанционного банковского обслуживания и систем защищенного электронного документооборота;
- осуществляет нормативное и методическое обеспечение информационной безопасности;
- осуществляет контроль выполнения подразделениями АО «ДОМ.РФ» требований законодательства Российской Федерации и локальных нормативных актов по обеспечению информационной безопасности.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «ДОМ.РФ» главный бухгалтер:

- обеспечивает контроль за своевременным и корректным отражением фактов хозяйственной деятельности в АО «ДОМ.РФ»;
- контролирует своевременность предоставления и правильность оформления первичных документов, полученных от самостоятельных структурных подразделений АО «ДОМ.РФ»;
- обеспечивает своевременную актуализацию внутренних нормативных документов, учета и отчетности в связи с изменениями законодательства Российской Федерации;
- обеспечивает контроль за процессом составления отчетности, в том числе в части ее достоверности;

- обеспечивает контроль за исполнением требований налогового законодательства, Российской Федерации включая Налоговый кодекс Российской Федерации;
- обеспечивает контроль за целевым использованием денежных средств.


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

Сведения о функции внутреннего аудита


СВА действует на основании Положения о Службе внутреннего аудита АО «ДОМ.РФ», определяющего цели, задачи, полномочия и ответственность СВА. Функциональная деятельность СВА АО «ДОМ.РФ» заключается в оказании необходимого содействия наблюдательному совету и исполнительным органам АО «ДОМ.РФ» в выполнении их обязанностей по достижению целей деятельности АО «ДОМ.РФ» путем предоставления независимых и объективных данных в результате анализа и оценки надежности и эффективности систем внутреннего контроля и управления рисками, а также системы корпоративного управления.

В 2018 году утверждена Политика по внутреннему аудиту ДОМ.РФ, которая определяет единые стандарты и подходы к построению, управлению и координации функции внутреннего аудита в едином институте развития в жилищной сфере и его организациях.


Для решения поставленных задач и достижения целей СВА:




на ежегодной основе формирует риск-ориентированный план деятельности СВА;



проводит внутренние аудиторские проверки, основываясь на утвержденном наблюдательным советом АО «ДОМ.РФ» плане деятельности;



проводит мониторинг и осуществляет оценку выполнения рекомендаций, данных СВА АО «ДОМ.РФ» по результатам завершенных проверок;








подготавливает и предоставляет наблюдательному совету АО «ДОМ.РФ», комитету наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» по аудиту и рискам и генеральному директору АО «ДОМ.РФ» отчетность по результатам деятельности СВА.

Реализация перечисленных функций осуществляется сотрудниками СВА АО «ДОМ.РФ».

В СВА АО «ДОМ.РФ» разработана и внедрена программа оценки эффективности и результативности внутреннего аудита, направленная на развитие функции внутреннего аудита. Данная программа включает в себя внутренние и внешние оценки. Внутренние оценки включают в себя мониторинг деятельности внутреннего аудитора руководителем СВА в процессе проведения проверки, оценку выполнения поставленных в рамках проверки перед сотрудником задач, а также совместное определение областей для дальнейшего развития сотрудника.

Сведения о функции управления рисками

Ключевыми участниками системы управления рисками являются:

- наблюдательный совет;
- правление;
- комитет наблюдательного совета по аудиту и рискам;
- комитет по рискам при правлении;
- подразделение «Управление рисками».

Функции участников системы управления рисками

УЧАСТНИК	ФУНКЦИИ
Наблюдательный совет	несет ответственность за одобрение крупных сделок и утверждение стратегии АО «ДОМ.РФ», 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.
Комитет наблюдательного совета по аудиту и рискам	создан с целью выработки всесторонне обоснованных рекомендаций наблюдательному совету АО «ДОМ.РФ» при осуществлении последним контроля над финансово-хозяйственной деятельностью АО «ДОМ.РФ», достоверностью финансовой отчетности, функционированием систем внутреннего контроля и управления рисками.
Правление	утверждает лимиты рисков на плановый период по подразделениям и направлениям бизнеса, контрагентам, видам инструментов и в соответствии с ними распределяет собственный капитал.
Комитет по рискам при правлении	несет ответственность за поддержание приемлемого уровня рисков АО «ДОМ.РФ»; обеспечение достаточности капитала для покрытия существенных рисков; обеспечение эффективного распределения капитала для поддержания оптимального соотношения риска и доходности АО «ДОМ.РФ»; обеспечение своевременной и исчерпывающей отчетности по рискам.
Подразделение «Управление рисками»	разрабатывает и совершенствует подходы к управлению рисками (политики, методики, регламенты, организацию внутренних процессов и процедур), ценообразованию и эффективному использованию капитала; осуществляет интеграцию стратегических целей и риск-аппетита с уровнем фактически принимаемых рисков; создает и поддерживает систему ключевых индикаторов рисков; осуществляет внедрение и развитие технологической и операционной инфраструктуры управления рисками; предоставляет информацию о принимаемых рисках, процедурах управления рисками и капиталом.

Политика управления рисками

Политика управления рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов, обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств, определение и дальнейшее соответствие имеющемуся риск-аппетиту АО «ДОМ.РФ».

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержено АО «ДОМ.РФ», на установление лимитов рисков и соответствующих контро-

лей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. В АО «ДОМ.РФ» реализованы требования к внутренней верификации эффективности методологии оценки риска, а также осуществляется регулярная отчетность по принимаемым рискам, включающая результаты стресс-тестирования.

Политика и процедуры управления рисками пересматриваются на регулярной основе с целью учета изменений рыночной конъюнктуры и совершенствования имеющихся подходов.

1 Кредитный риск

Кредитный риск в текущей деятельности АО «ДОМ.РФ» связан преимущественно 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. Ожидаемые убытки залкываются в стоимость продукта. Кредитный риск означает непредвиденное превышение расчетной величины ожидаемых потерь и рассчитывается через статистическое распределение убытков. По ряду инструментов и операций АО «ДОМ.РФ» может принимать на себя кредитный риск контрагента, прямо или косвенно влияющего на кредитные потери или переоценку активов вследствие несвоевременного или неполного исполнения контрагентом своих договорных обязательств либо вследствие

изменения (снижения) уровня кредитоспособности заемщика или кредитного качества финансового инструмента.

АО «ДОМ.РФ» ведет мониторинг и регулярно осуществляет кредитный анализ консолидированного портфеля залковых и ипотечных ценных бумаг третьих лиц. В частности, АО «ДОМ.РФ» отслеживает своевременность выплат по залковым и выявляет залковые с просроченной задолженностью, проводит статистический анализ факторов, оказывающих влияние на динамику показателей просроченной задолженности, отдельно проводит мониторинг пилотных продуктов. АО «ДОМ.РФ» продолжает развивать политику и процедуры взыскания просроченной задолженности и залговой недвижимости.

В рамках стратегической инициативы по выпуску одностраншевых облигаций с ипотечным покрытием с поручительством АО «ДОМ.РФ» единый институт развития в жилищной сфере разрабатывает и внедряет лучшие практики в систему управления рисками для секьюритизации ипотеки путем выпуска одностраншевых ипотечных облигаций, обеспеченных поручительством АО «ДОМ.РФ», по следующим направлениям:

- кредитный анализ секьюритизируемых пулов ипотек с применением различных внешних источников информации, данных originатора, внутренних моделей оценки кредитного риска;
- стандартизация требований к составу и качеству данных по ипотечным кредитам/займам и процессов информационного обмена;
- процедуры всесторонней должной проверки, включая оценку качества ипотечного портфеля originатора, бизнес-процессов, связанных с кредитными решениями и обслуживанием ипотечных кредитов/займов, включая управление просроченной задолженностью и дефолтами;
- развитие информационных систем поддержки инфраструктуры сделок выпуска одностраншевых облигаций с ипотечным покрытием с поручительством АО «ДОМ.РФ»;
- развитие внутренних моделей экономических оценок риска и доходности на уровне каждой сделки по выпуску одностраншевой ипотечной облигации с поручительством АО «ДОМ.РФ».

Кредитное качество по классам финансовых активов

АО «ДОМ.РФ» использует оценки кредитного риска финансовых активов на основе систем и моделей присвоения внутренних рейтингов, согласованных с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору.

В основе подходов АО «ДОМ.РФ» лежат оценки компонентов кредитного риска: вероятности дефолта, уровня потерь при дефолте, величины кредитного требования, подверженного риску дефолта на момент возможного дефолта, срока до погашения.

Закладные

Классификация ипотечного портфеля закладных и стабилизационных займов по уровню риска основана на внутренней модели риска дефолта по закладным на горизонте 12 месяцев. Модель определяет единую рейтинговую шкалу, состоящую из рейтинговых классов, и используется АО «ДОМ.РФ» в следующих процессах:

- андеррайтинг при организации любых типов сделок с ипотечными кредитами (выдача, рефинансирование, секьюритизация);
- мониторинг динамики кредитного качества портфеля ипотечных кредитов;
- факторизация ценообразования по кредитному риску;
- классификация портфеля ипотечных кредитов по уровню риска.

Прочие финансовые активы

В отношении прочих финансовых активов оценка вероятности дефолта осуществляется в соответствии с внешними кредитными рейтингами, а также внутренней методикой оценки финансовой устойчивости и определения кредитного рейтинга контрагента.

Эффективными инструментами управления риском контрагентов остаются:

- установление лимитов по объемам и срокам предоставляемых средств в зависимости от кредитоспособности и платежеспособности контрагентов;
- установление и контроль ковенантов по сделкам финансирования, несоблюдение которых приводит к досрочному отзыву денежных средств в соответствии с договором.
- установление периодичности мониторинга финансового положения контрагентов;

Оценка обесценения

Основными факторами, которые учитываются при анализе финансовых активов с кредитным риском на обесценение, являются следующие: просрочены ли выплаты процентов и выплаты в погашение суммы основного долга более чем на 90 дней; известно ли о финансовых затруднениях контрагентов, снижении их кредитного рейтинга или нарушениях первоначальных условий

договора. ДОМ.РФ проводит анализ на обесценение финансовых активов с кредитным риском на двух уровнях — резервов, оцениваемых на индивидуальной основе, и резервов, оцениваемых на совокупной основе. Обесценение по закладным и стабилизационным займам оценивается на совокупной основе.

Резервы, оцениваемые на совокупной основе

На совокупной основе оцениваются резервы под обесценение закладных по ипотечным кредитам, которые не являются индивидуально значимыми. Резервы оцениваются на каждую отчетную дату. Руководство ДОМ.РФ использует свое профессиональное суждение для оценки потерь от обесценения закладных по ипотечным кредитам и стабилизационным займам. Руководство оценивает величину потерь от обесценения в сумме разницы меж-


ду приведенной к текущему моменту стоимостью предполагаемых будущих денежных потоков, ожидаемых от реализации обеспечения и дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке по закладным, и балансовой стоимостью закладных, с учетом вероятности того, что просроченные закладные не будут погашены заемщиками и потребуются реализация обеспечения.


Следующие ключевые предположения используются при оценке потерь от обесценения:


- руководство считает, что исторические данные о миграции закладных по состояниям просроченной задолженности позволяют с достаточной степенью достоверности оценить риски дефолта и, как следствие, суммы обесценения на совокупной основе;
- руководство предполагает, что при продаже заложенного обеспечения потребуется дисконт к первоначально оцененной стоимости имущества, проиндексированной до отчетной даты в соответствии с изменениями стоимости имущества с момента выдачи закладной.


Резервы, оцениваемые на индивидуальной основе

АО «ДОМ.РФ» определяет резервы, создание которых необходимо по каждому индивидуально значимому кредиту, на индивидуальной основе. При определении размера резервов во внимание принимаются следующие обстоятельства:

- 

текущий и ожидаемый уровень кредитоспособности и платежеспособности контрагента, способность контрагента улучшить результаты деятельности при возникновении финансовых трудностей;
- 

возможность привлечения финансовой помощи;
- 


стоимость реализации обеспечения, а также сроки ожидаемых денежных потоков.
- 


прогнозируемые суммы к получению в случае банкротства;


Убытки от обесценения оцениваются на каждую отчетную дату или чаще, если непредвиденные обстоятельства требуют более пристального внимания.

2 Процентный риск

Риск изменения процентной ставки возникает вследствие того, что изменения в процентных ставках оказывают влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, чистую приведенную (экономическую) стоимость процентных активов и обязательств, процентную маржу и чистую прибыль АО «ДОМ.РФ». Риск изменения процентных ставок включает в себя:

- 

риск параллельного сдвига, риск изменения наклона или формы кривой процентных ставок, вытекающий из несоответствия срочности активов и пассивов, чувствительных к изменению процентных ставок;
- 

базисный риск, возникающий из-за различной чувствительности активов и обязательств одинаковой срочности к изменению процентных ставок;
- 

риск досрочного погашения.

Ввиду того, что средняя срочность активов превышает среднюю срочность пассивов АО «ДОМ.РФ», рост процентных ставок может привести к более быстрому росту стоимости фондирования по сравнению с уровнем дохода от процентных активов, что может привести к сокращению процентной маржи.

Оценка процентного риска осуществляется на основе анализа влияния различных сценариев в движении процентных ставок на процентные доходы/расходы и приведенную стоимость всех чувствительных к процентному риску активов/требований и пассивов/обязательств АО «ДОМ.РФ».

Подразделение, ответственное за управление рисками, регулярно доводит до сведения руководства АО «ДОМ.РФ» отчет с результатами анализа разрыва процентного риска (разрыв в срочности и объемах процентных активов/требований и пассивов/обязательств) и стресс-тестирования.

3 Риск вложений в инвестиционную недвижимость

Риск вложений в инвестиционную недвижимость — это риск возникновения потерь в случае снижения реальной справедливой стоимости вложений в инвестиционную недвижимость вследствие снижения цен на рынке недвижимости, снижения арендных ставок на рынке жилой недвижимости, низкой ликвидности объектов инвестирования, а также нарушения планов строительства (срыв сроков, ненадлежащее качество строительства, неисполнение застройщиком принятых обязательств).

Управление риском осуществляется через лимитирование размера экономического капитала, выделяемого на каждый объект вложений. Контроль за рыночной стоимостью и ликвидностью инвестиционных объектов основан на анализе соответствия планов продаж и фактических значений, а также отчетов независимых оценщиков. В период строительства объекта проводится техническая экспертиза независимыми компаниями, отчеты которых включаются в риск-анализ. Застройщики анализируются на предмет финансовой устойчивости.

4

Операционный риск

Операционным риском является риск возникновения последствий, влекущих в том числе приостановление или прекращение оказания услуг, а также возникновение расходов (убытков), обусловленных сбоями в работе программно-технических средств, несоответствием их функциональных возможностей виду деятельности, характеру и масштабу совершаемых операций, нарушениями процедур проведения внутренних операций или неэффективностью указанных процедур, некорректными действиями или бездействием работников и/или воздействием внешних событий.

В силу природы и специфики факторов возникновения и форм проявления операционному риску подвержены все направления деятельности АО «ДОМ.РФ» и его дочерних организаций. В целях эффективного управления опе-

рационным риском АО «ДОМ.РФ» постоянно совершенствует и развивает в соответствии с регуляторными требованиями, требованиями отраслевых стандартов и лучших практик инструменты своевременной и полной идентификации, оценки, контроля и минимизации различных типов операционного риска. Оценка операционного риска осуществляется на основе экспертного анализа вероятности и последствий реализации в деятельности АО «ДОМ.РФ» тех или иных форм проявления операционного риска, с учетом данных о фактически понесенных АО «ДОМ.РФ» убытках от реализации операционного риска, обстоятельств возникновения таких событий в деятельности организации, сведений о качественных и количественных показателях, характеристиках и метриках бизнес-процессов, а также иных сведений о внутренних и внешних условиях и обстоятельствах ведения деятельности.

Подразделение, ответственное за управление рисками, регулярно доводит до сведения руководства АО «ДОМ.РФ» отчет, отражающий актуальные угрозы реализации операционного риска, их текущие уровни и последствия реализации.

В целях минимизации подверженности операционному риску АО «ДОМ.РФ» стремится к формированию высококвалифицированного кадрового состава, постоянному совершенствованию и развитию внутренних бизнес-процессов и информационных систем, развитию и поддержанию риск-ориентированной внутренней корпоративной культуры.

5

Риск ликвидности

Риск ликвидности — риск того, что АО «ДОМ.РФ» не сможет вовремя и в полном объеме выполнить свои обязательства как в обычных, так и в стрессовых условиях.

Риск ликвидности возникает в случае несоответствия сроков погашения активов и обязательств или отсутствия у АО «ДОМ.РФ» возможности обеспечить своевременное финансирование обязательств в полном объеме.

Анализ риска ликвидности охватывает все операции и позволяет определить возможные периоды и причины потенциального дефицита ликвидности. Система управления риском ликвидности также включает планирование операций и определение необходимых источников финансирования.

АО «ДОМ.РФ» регулярно анализирует риски ликвидности как для реалистичного, так и для стрессового варианта развития событий, формирует соответствующую управленческую отчетность.

Для целей управления риском ликвидности АО «ДОМ.РФ» использует следующий инструментарий:

- осуществляет мониторинг экономических, политических и других внешних и внутренних факторов, влияющих на ликвидность;
- регулярно оценивает и поддерживает необходимый объем высоколиквидных активов;
- поддерживает диверсифицированную и стабильную структуру источников финансирования, состоящую из выпущенных облигаций, кредитов и займов, средств, полученных от продажи закладных, операций по секьюритизации;
- осуществляет регулярный мониторинг разрыва ликвидности;
- прогнозирует способность эмитента ипотечных ценных бумаг удовлетворить потребности в ликвидных средствах;
- оценивает временной горизонт, на котором в случае реализации стрессовых событий будет иметь возможность своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства.
- осуществляет моделирование и сценарный анализ потоков по ипотечным активам с использованием специально разработанных экономико-математических моделей;

Для целей поддержки диверсифицированной и стабильной структуры источников финансирования, а также для привлечения дополнительной ликвидности и размещения временно свободных денежных средств АО «ДОМ.РФ» использует следующий инструментарий:

- размещение средств в банки на депозиты и по договорам о минимальном неснижаемом остатке;
- размещение средств в высоконадежные долговые ценные бумаги;
- привлечение/размещение средств при помощи сделок прямого/обратного РЕПО;
- секьюритизация ипотечных активов;
- выпуск корпоративных облигаций различной срочности.

6 Модельный риск

Модельный риск — это риск возникновения убытков вследствие применения некорректных моделей, допущений, используемых данных при формировании экономических оценок и их использовании при принятии решений. Риск контролируется детальной документацией разрабатываемых моделей, ведется постоянная работа по выстраиванию процедур контроля качества данных.




АО «ДОМ.РФ» развивает независимую функцию валидации моделей, которая также проходит внешнюю независимую валидацию ведущими международными консалтинговыми компаниями.

7 Риск концентрации

Риск концентрации — риск, возникающий в связи с подверженностью ДОМ.РФ крупным рискам, реализация которых может привести к значительным убыткам, способным создать угрозу для финансовой устойчивости ДОМ.РФ и его способности продолжать свою деятельность.

Основу роста риска концентрации в 2018 году представляет позиция ДОМ.РФ в недвижимости, которая увеличилась за счет вложений в новые проекты арендного жилья и инвестиций в создание многофункционального правительственного комплекса в ММДЦ «Москва-Сити».

В 2019 году продолжится увеличение риска концентрации в сфере недвижимости в рамках роста следующих направлений:

-  проектное финансирование строительства жилой недвижимости;
-  вложения в инвестиционную недвижимость.
-  предоставление поручительств по кредитам застройщиков;

8 Правовой риск

Правовой риск обусловлен вероятностью реализации факторов риска, которые могут выражаться в том числе в нарушении законодательных нормативных правовых требований, способных привести к наложению различных мер административной и иной ответственности, предписаниям, ограничениям деятельности и иным мерам воздействия, нарушении ДОМ.РФ своих обязательств, влекущих расторжение договоров и/или обязанность возмещения убытков контрагентам, отрицательной судебной практике по спорам с участием ДОМ.РФ, способных привести к утрате титула/прав на объекты недвижимого/иного имущества.

Для предотвращения правового риска при осуществлении деятельности АО «ДОМ.РФ» руководствуется требованиями действующего законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации. В целях управления правовым риском осуществляется мониторинг изменений законодательства Российской Федерации и подзаконных актов в области правового регулирования деятельности АО «ДОМ.РФ», законодательства Российской Федерации о налогах и финансах, проводится правовая экспертиза соответствия внутренних нормативных документов и заключаемых АО «ДОМ.РФ» договоров действующему законодательству Российской Федерации, иным нормативно-правовым актам, проводится регулярное изучение судебной практики.

АО «ДОМ.РФ» рассматривает факторы риска, влияющие на его деятельность, в разрезе основных типов рисков:

Кредитный риск

- невозможность физических лиц осуществлять платежи по взятым на себя обязательствам ввиду социальных дефолтов;
- неблагоприятная макроэкономическая ситуация;
- неисполнение контрагентами взятых на себя обязательств ввиду их несостоятельности/банкротства, которое может быть вызвано некорректной организацией бизнес-стратегии контрагента и/или неблагоприятными условиями ведения бизнеса;
- недостаточность обеспечения по ипотечным кредитам;
- несоблюдение сроков возведения объектов инвестиционной недвижимости застройщиками.

Процентный риск

Изменение уровня процентных ставок, оказывающее влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, чистую приведенную (экономическую) стоимость процентных активов и обязательств, процентную маржу и чистую прибыль АО «ДОМ.РФ».

Риск вложений в инвестиционную недвижимость

- снижение цен на рынке недвижимости;
- низкая ликвидность инвестиционных объектов.
- неисполнение контрагентами взятых на себя обязательств по достройке инвестиционных объектов;

Операционный риск

- новизна и высокий уровень сложности структуры сделок, совершаемых в рамках реализации новых направлений стратегии АО «ДОМ.РФ»;
- высокая степень зависимости АО «ДОМ.РФ» от услуг по аутсорсингу (в том числе — критичных процессов и функций);
- недостаточный уровень соответствия ИТ-инфраструктуры и автоматизации растущим масштабам деятельности АО «ДОМ.РФ»;
- риски персонала, утраты критического функционала и уникальных компетенций.

Риск ликвидности

- наличие ликвидности на финансовых рынках и доступность источников финансирования;
- наличие разрывов ликвидности ДОМ.РФ.

Модельный риск

- некорректные данные, которые могут лежать в основе как разработки, так и применения моделей;
- недостаточный учет ключевых факторов, оказывающих влияние на моделируемые показатели.
- сильные изменения внешней среды, влияющие на прогнозную силу моделей;

Риск концентрации

Изменение цен на рынке недвижимости и падение доходов населения.

Правовой риск

- сложность осуществляемых ДОМ.РФ сделок и операций;
- неисполнение договорных обязательств;
- неоднозначность трактовок существующего законодательства Российской Федерации;
- изменение законодательства Российской Федерации.

Ключевые мероприятия, реализованные в области управления рисками:

- разработана Политика управления данными, утвержденная наблюдательным советом АО «ДОМ.РФ» (протокол от 26.12.2018 № 1/11), которая определила типологию данных и ключевых ответственных за качество данных, что является основой точной оценки рисков;
- сформирована функция управления данными, которая позволила значительно проработать требования к качеству наполнения данными единой информационной системы жилищного строительства;
- создан внутренний сервис управленческой риск-отчетности (<http://infospace>), реализованный на выделенном виртуальном сервере с процедурами резервного сохранения базы данных и алгоритмов формирования отчетности, представляющий информацию по сделкам ИЦБ ДОМ.РФ
- и портфелю закладных с акцентом на количественные и качественные метрики, а также детализацию в формате: резервы, залоги, взыскание, досрочное погашение, система принятия решений;
- впервые в России внедрена система управления моделями на базе модуля SAS Model Risk Management, которая позволит систематизировать управление жизненным циклом моделей в соответствии с лучшими мировыми практиками;
- разработана и внедрена Политика обеспечения непрерывности и восстановления деятельности в АО «ДОМ.РФ», утвержденная наблюдательным советом АО «ДОМ.РФ» (протокол от 25.04.2018 № 1/18), являющаяся одним из ключевых элементов системы управления операционным риском;

- значительно улучшена система принятия решений по ипотечным кредитным заявкам, позволившая достигнуть уровня автоматического принятия 50 % решений в декабре 2018 г. с сокращением времени принятия решений с 10 до 4 часов;
- в рамках развития проектного финансирования и предоставления поручительств застройщикам, привлекающим средства посредством счетов эскроу, совместно с консалтинговой компанией Оливер Вайман реализованы проекты по разработке моделей оценки вероятности дефолта застройщиков.

Сведения
о возможных обстоятельствах,
объективно препятствующих
деятельности АО «ДОМ.РФ»

В 2018 году обстоятельств, объективно препятствующих деятельности АО «ДОМ.РФ», не выявлено. Риски, связанные с географическими и сейсмическими особенностями региона расположения АО «ДОМ.РФ», оцениваются как несущественные. Проводимые мероприя-

тия по обеспечению экономической, физической и информационной безопасности, а также по противодействию коррупции минимизировали угрозы устойчивому функционированию АО «ДОМ.РФ» в 2018 году.

ПЛОЩАДЬ «АЗАЛТЫК»,
НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ
АРХИТЕКТОР
ЮНУСОВ

08

РЕЗУЛЬТАТЫ
ФИНАНСОВО-
ХОЗЯЙСТВЕННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
АО «ДОМ.РФ»



Основные показатели деятельности за 2018 год

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ
ЗА 2018 ГОД СОСТАВИЛА



Рентабельность собственных средств
за 2018 год достигла 15,6% по сравнению
с 12,1% за 2017 год.

Портфель ипотечных активов* составил
490,9 млрд рублей, увеличившись с начала года
на 98,6 млрд рублей или 25,1% в основном
в связи с ростом ипотечного жилищного креди-
тования физических лиц.

Совокупный объем ипотечного бизнеса** соста-
вил 517,3 млрд рублей, увеличившись с начала
года на 72,9 млрд рублей или 16,4%.

По состоянию на 31.12.2018 численность
работников ДОМ.РФ составила 4 759 чело-
век, в том числе численность Банка ДОМ.РФ
и его дочерних организаций (далее — Группа
Банка). На 31.12.2017 численность ДОМ.РФ —
6 461 человек.

* Портфель ипотечного жилищного кредитова-
ния физических лиц и облигации с ипотечным
покрытием, оцениваемые по амортизированной
стоимости, за вычетом резерва под обесце-
нение.

** Сумма основного долга по ипотечным активам
и условных обязательств по предоставленным
поручительствам.

Ключевые показатели эффективности

ПОКАЗАТЕЛИ	ВЕС, %	ДПР 2018	ФАКТ 2018	ИСПОЛНЕНИЕ, %
Отраслевые показатели				40
Секьюритизация ипотечных кредитов, млрд рублей	10	100,0	126,5	126,5
Финансирование рынка арендного жилья, млрд рублей	10	25,0	25,4	101,5
Предоставление земельных участков, га	10	6 500,0	8 147,7	125,3
Доля ипотечно-строительных активов, %	10	42,0	52,7	125,5
Финансово-экономические показатели				60
Рентабельность собственных средств, %	50	10,0	15,6	150,0
Повышение производительности труда, %	5	5,0	64,9	150,0
Снижение операционных расходов, %	5	3,0	14,6	150,0
Интегральный показатель, %	100			120,0

Источник: данные и расчеты АО «ДОМ.РФ».

Отраслевые показатели

Фактическое значение показателя
**СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ**
за 2018 год составило

126,5 млрд
руб.

Фактическое значение показателя
**ФИНАНСИРОВАНИЕ РЫНКА
АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ**
за 2018 год составило

25,4 млрд
руб.

Фактическое значение показателя
**ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**
за 2018 год составило

8 147,7 га

Фактическое значение показателя
**ДОЛЯ
ИПОТЕЧНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ АКТИВОВ**
за 2018 год составило

52,7 %

Финансово-экономические показатели

Показатель
**РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ
СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ**
за 2018 год составил

15,6 %

Показатель
**ПОВЫШЕНИЕ
ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ ТРУДА**
за 2018 год составил

64,9 %

Фактическое значение показателя
**СНИЖЕНИЕ
ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ**
за 2018 год составило

14,6 %

В соответствии с Методикой расчета при расчетном значении выше 120% выполнение интегрального показателя принимается равным 120%. Итоговое исполнение интегрального показателя за 2018 год составило 120,0%.

Отчет о совокупном доходе

Основные консолидированные результаты деятельности

ПОКАЗАТЕЛИ, МЛН РУБЛЕЙ	2018	2017	ИЗМЕНЕНИЕ, АБС.	ИЗМЕНЕНИЕ, %
Чистые процентные доходы	19 016	18 076	940	5,2
Восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	1 712	1 213	499	41,1
Чистый операционный доход по операциям агента Российской Федерации	6 985	5 724	1 261	22,0
Чистый доход от инвестиционной недвижимости	3 368	(2 151)	5 519	(256,6)
Чистые комиссионные доходы	1 768	45	1 723	3 828,9
Валовая прибыль по прочим видам деятельности	1 143	—	1 143	—
Прочие операционные доходы	4 297	5 701	(1 404)	(24,6)
Операционные доходы	38 289	28 608	9 681	33,8
Операционные расходы	(16 952)	(7 507)	(9 445)	125,8
Прибыль до налогообложения	21 337	21 101	236	1,1
Налог на прибыль	(2 053)	(3 115)	1 062	(34,1)
Чистая прибыль	19 284	17 986	1 298	7,2

Источник: данные и расчеты АО «ДОМ.РФ».

Отчет о финансовом положении

Основные показатели консолидированного отчета о финансовом положении

ПОКАЗАТЕЛИ, МЛН РУБЛЕЙ	31.12.18	01.01.18*	31.12.17	ИЗМ., АБС. 31.12.18/ 01.01.18	ИЗМ., %
Активы, приносящие процентный доход	669 098	677 989	682 961	(8 891)	(1,3)
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	441 834	322 808	324 820	119 026	36,9
Ипотечные ценные бумаги (ИЦБ)**	49 074	69 482	69 722	(20 408)	(29,4)
Ликвидные активы***	61 961	54 221	54 237	7 740	14,3
Ценные бумаги****	59 851	80 305	81 146	(20 454)	(25,5)
Прочие кредиты и займы	56 378	151 173	153 036	(94 795)	(62,7)
Инвестиционная недвижимость	52 017	16 414	16 414	35 603	216,9
Внеоборотные активы, предназначенные для распределения	—	21 154	21 840	(21 154)	(100,0)
Итого активы	765 622	762 632	767 447	2 990	0,4
Средства финансовых учреждений	57 899	47 075	47 075	10 824	23,0
Средства клиентов	140 320	217 948	217 948	(77 628)	(35,6)
Облигации и векселя выпущенные	337 352	260 767	260 767	76 585	29,4
Прочие заемные средства	52 812	55 615	55 615	(2 803)	(5,0)
Субординированные займы	4 811	32 423	32 423	(27 612)	(85,2)
Оценочные обязательства	21 061	29 445	27 527	(8 384)	(28,5)
Всего обязательств	626 582	654 113	652 195	(27 531)	(4,2)
Собственные средства	139 040	108 519	115 252	30 521	28,1
Договорные и условные обязательства	133 845	163 990	165 908	(30 145)	(18,4)

Источник: данные и расчеты АО «ДОМ.РФ».

С 01.01.2018 вступил в действие новый международный стандарт финансовой отчетности МСФО 9 «Финансовые инструменты», применение которого привело к изменению классификации ряда финансовых инструментов и пересчету сравнительных балансовых остатков. Здесь и далее все изменения показателей приведены с учетом применения АО «ДОМ.РФ» МСФО 9.

* Показатели на 31.12.2017 приведены с учетом применения АО «ДОМ.РФ» МСФО 9 с 01.01.2018.

** Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости, включая заложенные по договорам РЕПО.

*** Денежные средства и их эквиваленты, средства в финансовых учреждениях.

**** Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости.



Кредитные рейтинги

Долгосрочные кредитные рейтинги АО «ДОМ.РФ» по состоянию на 31.12.2018 и на 31.12.2017 представлены в таблице ниже.

Кредитные рейтинги

РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО	ШКАЛА	31.12.2018	31.12.2017
АКРА	национальная	AAA	AAA
Эксперт РА	национальная	AAA	—
Fitch	международная	BBB-	BBB-
Standard & Poor’s	международная	BBB-	BB+
Moody’s	международная	Ba1	Ba1

Аудит долгосрочной программы развития

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

На основании конкурса в качестве аудитора для целей проверки реализации долгосрочной программы развития единого института развития в жилищной сфере на 2016–2020 годы было выбрано ООО «Эрнст энд Янг».

Аудитором проведена проверка отчета об исполнении ДПР за 2018 год, по результатам которой АО «ДОМ.РФ» предоставлен Отчет об аудите Отчета об исполнении долгосрочной программы развития и о достижении утвержденных ключевых показателей эффективности за 2018 год (выдан 12.03.2019). По мнению аудитора, информация в Отчете об исполнении ДПР отражает достоверно во всех существенных аспектах:



результаты деятельности АО «ДОМ.РФ» по выполнению ДПР и выполнению ключевых показателей эффективности за год, закончившийся 31 декабря 2018 г.;



причины отклонений фактических значений показателей результатов деятельности ДОМ.РФ и результатов выполнения мероприятий от предусмотренных ДПР за год, закончившийся 31 декабря 2018 года.



объем финансирования ипотечного рынка за 2018 год в соответствии с ранее утвержденными методиками;*

Информация о степени достижения ключевых показателей эффективности в 2018 году и причины отклонений фактически достигнутых ключевых показателей эффективности от запланированных показателей представлены в приложении № 15 к настоящему отчету.

* С целью получения сопоставимых данных показатель рассчитывается по методике, утвержденной в составе плана деятельности единого института развития в жилищной сфере на 2017 год (новая редакция, протокол от 01.12.2017 № 1/9).

СОВЕТСКАЯ ПЛОЩАДЬ,
ВОРОНЕЖ

АРХИТЕКТОР
МЕЛКОНЯН

09

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ

По итогам 2018 года совокупный расход по ОСБУ составил — 11 348 млн рублей, чистая прибыль по МСФО — 19 284 млн рублей.

По итогам 2017 года чистая прибыль составила: по российским стандартам бухгалтерского учета (далее — РСБУ) 7 115 млн рублей, по МСФО — 17 986 млн рублей. В 2018 году на основании распоряжения Росимущества от 28.05.2018 № 357-р произведено распределение чистой прибыли за 2017 год в следующем порядке:

355 746 854,75 руб.

на формирование резервного фонда (5% от чистой прибыли РСБУ)

6 759 190 240,22 руб.

на выплату дивидендов (95% от чистой прибыли по РСБУ)

2 233 809 759,78 руб.

на выплату дивидендов за счет нераспределенной прибыли прошлых лет

3 000 000 000 000 руб.

на финансирование Фонда единого института развития в жилищной сфере за счет нераспределенной прибыли прошлых лет

Дивиденды в размере 8 993 000 000 рублей были перечислены в федеральный бюджет, недвижимое имущество на общую сумму 31 528 000 рублей передано в Росимущество, задолженности АО «ДОМ.РФ» перед федеральным бюджетом по выплате дивидендов по итогам 2017 года не имеется.

На реализацию инвестиционных проектов (программ) АО «ДОМ.РФ» и иные направления чистая прибыль за 2017 год не распределялась.

На основании распоряжения Росимущества от 18.12.2018 № 880-р по итогам 9 месяцев 2018 г. произведено распределение нераспределенной прибыли прошлых лет в размере 5 700 000 000 рублей на выплату дивидендов. Дивиденды были перечислены в федеральный бюджет в декабре 2018 г.

УЛИЦА ПРОФЕССОРА БАРАНОВА,
КАЛИНИНГРАД

АРХИТЕКТОР
САГАЛ

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.

В соответствии с решениями президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам АО «ДОМ.РФ» совместно с Минфином России, Банком России и ведущими российскими банками разрабатывает «дорожную карту» по дальнейшему развитию рынка однотраншевых ипотечных облигаций. Реализация комплекса мер, направленных на формирование ликвидного рынка и развитие инвестиционного спроса, позволит в среднесрочной перспективе привлечь средства на ипотечный рынок, обеспечив рост конкуренции и снижение ставок по ипотечным кредитам.

В рамках перехода к проектному финансированию жилищного строительства в соответствии с планом мероприятий, утвержденным Правительством Российской Федерации, наблюдательный совет АО «ДОМ.РФ» утвердил стандарты предоставления гарантий по целевым кредитам застройщикам и одобрил лимит в размере 50 млрд рублей для проведения пилотных сделок. В целях дополнительной поддержки жилищного строительства в соответствии с поручением Президента Российской Федерации В.В. Путина на базе АО «Банк ДОМ.РФ» будет сформирован уполномоченный банк в сфере жилищного строительства.

**Генеральный директор
АО «ДОМ.РФ»
А. А. Плутник**

