В соответствии с п. 13-1 плана работы контрольно-счетной палаты Сахалинской области на 2022 год в период с марта по май 2022 года проведено контрольное мероприятие по вопросу: «Проверка бюджетных инвестиций, направленных в уставной капитал АО «Сахалинское ипотечное агентство», 100 % акций которого принадлежат Сахалинской области, а также оценка достижения соответствующих целей, предусмотренных государственной программой Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем» и иными документами стратегического характера Сахалинской области, с участием общества в 2020, 2021 годах и истекшем периоде 2022 года», в ходе которого установлено следующее.

АО «Сахалинское ипотечное агентство» (далее – АО «СИА») в соответствии с принятым решением ПСО создано в 2015 году для выполнения задач по формированию и развитию рынка доступного жилья на территории Сахалинской области. Единственным акционером общества выступает министерство имущества и земельных отношений (МИЗО). Органом исполнительной власти, осуществляющим координацию деятельности в соответствующей их компетенции отрасли экономики, Порядком ПСО от 08.09.2010 № 426 определено министерство экономического развития Сахалинской области. Совет директоров общества в проверяемом периоде преимущественно состоял из лиц замещающих госдолжности и должности государственной гражданской службы.

Согласно уставу целями деятельности Агентства являются: организация системы жилищного ипотечного кредитования в Сахалинской области; обеспечение доступности приобретения жилья для населения; участие в решении жилищной проблемы в регионе; организация строительства объектов недвижимого имущества на территории области в целях повышения уровня жизни населения области; извлечение прибыли.

Для реализации целей АО «СИА» Сахалинская область в 2015-2018 годах вложила в уставной капитал организации 24050000,0 тыс. рублей инвестиций из областного бюджета в рамках реализации государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения качественным жильем на 2014-2020 годы», утвержденной постановлением Правительства Сахалинской области от 06.08.2013 № 428 (далее – Госпрограмма № 428), главным распорядителем бюджетных средств являлось министерство строительства Сахалинской области (далее – министерство), а также имущество на сумму 27060,0 тыс. рублей.

Для реализации целей Общества Сахалинская область в 2015-2018 годах вложила в уставной капитал организации 24050000,0 тыс. рублей инвестиций из областного бюджета в рамках реализации Госпрограммы СО № 428, главным распорядителем бюджетных средств являлось министерство строительства, а также имущество на сумму 27060,0 тыс. рублей.

В 2020 году выручка по основным видам деятельности составила 328487,0 тыс. рублей, что составило 16,0 % в общем объеме поступлений, валовая прибыль по основным видам деятельности составила – 91793,0 тыс. рублей, при себестоимости 236694,0 тыс. рублей. На прочие поступления приходится (преимущественно – продажа арендных квартир, доходы от размещения средств) 84,0 % доходов или 1717844,0 тыс. рублей. Объем чистой прибыли по итогам работы агентства в 2020 году составил 607113,0 тыс. рублей.

По данным на 31.03.2022, в 2021 году выручка АО «СИА» по основным видам деятельности составила 1154400,0 тыс. рублей, себестоимость – 898128,0 тыс. рублей, валовая прибыль по основным видам деятельности – 256272 тыс. рублей, прочие поступления – 913760,0 тыс. рублей, прибыль от продаж – 102073,0 тыс. рублей, объем чистой прибыли по результатам работы – 316334,0 тыс. рублей.

Общий объем поступивших средств составил 4114491,0 тыс. рублей, в том числе в 2020 году – 2046331,0 тыс. рублей; в 2021 году – 2068160,0 тыс. рублей.

Всего в проверяемом периоде продано жилья: 412 квартир общей стоимостью 2334441,3 тыс. рублей (из них арендного – 247 квартир на сумму 1330513,8 тыс. рублей), в том числе: в 2020 году – 147 квартир на сумму 747878,8 тыс. рублей (в том числе арендного 131 квартира на сумму 663651,4 тыс. рублей); в 2021 году – 203 квартиры на сумму 1213066,4 тыс. рублей (в том числе арендного 63 квартиры на сумму 345994,9 тыс. рублей); в январе-феврале 2022 года – 62 квартиры на сумму 373496,1 тыс. рублей (из них арендного – 53 квартиры на сумму 320867,6 тыс. рублей).

В 2020-2021 годах выделен лимит квартир в общей сумме 199 квартир для предоставления гражданам-участникам «Дальневосточной ипотеки» на территории Южно-Сахалинска, Корсакова, Курильского района.

Право распределения чистой прибыли по итогам года предоставлено по компетенции МИЗО, как единственному акционеру общества. Согласно директивам МИЗО и протоколам Совета директоров, распределенная чистая прибыль носит преимущественно целевой характер (выплата дивидендов, формирование резервного фонда общества, реинвестирование на реализацию инвестиционных проектов). Дивиденды в областной бюджет составили: в 2020 году по итогам 2019 году перечислено в бюджет – 33391,2 тыс. рублей (5,5 %), в 2021 году по итогам 2020 года – 88861,3 тыс. рублей (5,0 %).

Проверка использования областных инвестиций показала, что по состоянию на 01.03.2022 бюджетные инвестиции 2015 и 2018 годов АО «СИА» освоены не в полном объеме. По данным АО «СИА» на 01.03.2022 введено в эксплуатацию 215,89 тыс. кв. м. на общую сумму фактически принятых (подтвержденных) затрат 14455395,1 тыс. рублей.

Кроме введенных в эксплуатацию домов на 01.03.2022 у АО «СИА» в исполнении находилось еще порядка 13 контрактов на строительство 25 МКД и на приобретение 138 квартир на сумму 9030304,4 тыс. рублей, оплата по которым составила 4153209,0 тыс. рублей, факт выполнения работ по актам ф. КС-2 – 1364098,2 тыс. рублей (Южно-Сахалинск, Анива, Ноглики, Корсаков).

По итогам контрольного мероприятия предложено: усилить контроль за исполнением контрактов, закрепить в нормативных актах Общества стоимость арендной платы на жилые помещения, условия и порядок ее изменения. Пересмотреть размер арендной платы для юридических лиц, а также Порядок предоставления, распределения арендного жилья, действующий в настоящее время. Пересмотреть порядок реализации жилых помещений, оборачиваемости жилфонда АО «СИА» с приоритетом интересов и потребности социального сектора. Скорректировать показатели Бизнес-плана, Стратегии АО, а также показателей результативности, предусмотренные инвестиционными договорами (соглашением), Госпрограммой № 428, обеспечив согласованность показателей.

Министерству строительства Сахалинской области предложено внести изменения в инвестиционные договоры на предмет перечня объектов, усилить контроль за предоставлением АО «СИА» инвестиционных отчетов и списанием остатка инвестиций.

В соответствии с решением Коллегии КСП Сахалинской области в адрес министерства строительства Сахалинской области направленно представление, в адрес МИЗО и АО «СИА» – информационные письма. Копия отчета о результатах контрольного мероприятия Сахалинской области направлена в адрес Губернатора Сахалинской области, Сахалинской областной Думы, а также в Прокуратуру Сахалинской области.