**В соответствии с пунктом 16 плана работы контрольно-счетной палаты Сахалинской области на 2019 год в сентябре-декабре 2019 года проведено контрольное мероприятие «Проверка использования средств областного бюджета, направленных АО «Сахалинское ипотечное агентство» в рамках государственных программ Сахалинской области и иных****средств за 2016, 2017, 2018 годы и истекший период 2019 года».**

В соответствии с принятым решением Правительства Сахалинской области АО «Сахалинское ипотечное агентство» (далее - Агентство) создано в 2015 году для выполнения задач по формированию и развитию рынка доступного жилья на территории области. Целями деятельности Агентства являются: организация системы жилищного ипотечного кредитования в Сахалинской области; обеспечение доступности приобретения жилья для населения; участие в решении жилищной проблемы в Сахалинской области; организация строительства объектов недвижимого имущества на территории Сахалинской области в целях повышения уровня жизни населения области; а также извлечение прибыли.

Для реализации целей Общества Сахалинская область в 2015-2018 годах выделила из бюджета в уставной капитал 24,050 млрд.рублей инвестиций в рамках региональной госпрограммы «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем», главным распорядителем которых являлось министерство строительства Сахалинской области.

Проверка показала, что по состоянию на 01.11.2019 бюджетные инвестиции Агентством освоены не в полном объеме. За период 2015-2019 годы за счет бюджетных инвестиций Обществом заключено 85 контрактов на приобретение квартир и строительство 88 многоквартирных домов с общим числом квартир 3123 на сумму 14,1 млрд. рублей, из которых на 01.11.2019 введено в эксплуатацию 49 домов на 1355 квартир, а также приобретено 58 квартир в Южно-Сахалинске и 3 в г. Охе. По состоянию на 01 декабря 2019 года введено в эксплуатацию еще 3 дома на 104 квартиры. Все указанные дома и квартиры являются арендными и принадлежат акционерному обществу. Полнота принятия арендных квартир на учет обеспечена.

Кроме того в вышеуказанном периоде Общество осуществляло строительство 3-х домов на 473 квартиры общей стоимостью контрактов 1,7 млрд.рублей для ЖСК: «Первый», «Второй» и «Анива», которые сданы в эксплуатацию; а также 2-х домов, стоимостью по контрактам - 2,2 млрд.рублей для ЖСК «Третий» и «Четвертый» в Южно-Сахалинске, где ЖКС предполагается выделить 179 квартир. На момент окончания проверки строительство данных домов не окончено.

Остаток инвестиций, не подкрепленный обязательствами заключенных контрактов, на 01.11.2019 составлял расчетно 10,8 млрд., а остаток денежных средств бюджетных инвестиций у Общества на счетах порядка 14,3 млрд.рублей. Наличие свободных средств инвестиций позволило Агентству получать прочие доходы от их размещения на депозитах в банках. Выручка от реализации разрешенных видов деятельности (это арендные платежи, доходы от прочих объектов строительства (преимущественно нежилых объектов), продажи квартир и т.п.), в 2017-2018 годах составила 3,9 млрд.рублей, а также доходы от ипотечных займов, которые формировали «прочие доходы» - 33,1 млн.рублей. Валовая прибыль от основных видов деятельности и доходов по ипотечным займам за 2017-2018 годы сложилась 218,2 млн.рублей. На 01.10.2019 выручка сформирована в сумме 218,7 млн.рублей, управленческие расходы - 72,7 млн.рублей. Основная доля расходов порядка 80% приходится на заработную плату сотрудников Агентства и отчисления во внебюджетные фонды.

На 01.10.2019 объем льготных ипотечных займов (нарастающим итогом) по заключенным договорам (с учетом ИЖС) при плане 1421 ед. фактически составил 825 ед. на сумму 1,88 млрд.рублей или 57,5 % от плана. Средний размер ипотечного займа за указанный период сложился 2,048 млн.рублей, начислено процентов по ипотечным займам 64,18 млн.рублей или 53,4 % от планового значения. На неисполнение плановых показателей повлияло не только невыполнение плана по объему предоставленных ипотечных займов, но и стремление заемщиками досрочно погасить обязательства перед АО «СИА» (возращено 2,3 раза больше чем планировалось).

Количество заключенных договоров на предоставление арендных квартир нарастающим итогом составило на 01 января 2018 года - 264 договора, на 01 января 2019 года - 552 договора, на 1 октября 2019 года - 1370 договоров. Начислено арендной платы за 2017 год - 9 месяцев 2019 года - 186,7 млн.рублей или 66,6 % от плана. Неисполнение плановых показателей по заключению договоров коммерческого найма жилых помещений объясняется несвоевременным вводом объектов строительства в связи с продлением сроков исполнения договоров на строительно-монтажные работы, а также по договорам долевого строительства многоквартирных домов.

Распределение чистой прибыли по итогам года является компетенцией министерства имущества и земельных отношений Сахалинской области, как единственного акционера общества (далее - МИЗО). Согласно директивам МИЗО и протоколам совета директоров, распределенная чистая прибыль носит преимущественно целевой характер. За счет чистой прибыли, полученной в 2016-2018 годах, произведены в том числе отчисления в резервный фонд общества - 142,4 млн.рублей, дивиденды в областной бюджет - 71,2 млн.рублей, реинвестирование на инвестиционный проект общества в размере 1,2 млрд.рублей.

По итогам проверки уполномоченным органам предложено усилить контроль за исполнением положений распоряжения Правительства Сахалинской области от 16.07.2014 № 388-р, а также нести изменения в п. 2.1. постановление Правительства Сахалинской области от 08.09.2010 № 246 на предмет его соответствия нормам Закона Сахалинской области от 13.07.2011 № 74-ЗО.

Обращено внимание на исполнение инвестиционных договоров, заключенных министерством строительства Сахалинской области, в которые предложено внести изменения, в том числе на предмет соответствия Плану социального развития центров экономического роста Сахалинской области № 347-р, провести с Агентством сверку остатков инвестиций для дальнейшего достоверного контроля за их освоением, соответственно скорректировать имеющуюся по ним отчетность в разрезе объектов. Пересмотреть аналитический учет расчетов по данным договорам на забалансовом счете министерства в соответствии с действующим законодательством.

Наряду с указанным, предложено внести изменения в Подпрограмму «Стимулирование жилищного строительства» пересмотреть текстовую часть мероприятий, имеющих отношение к Агентству, расширить перечень индикаторов, внести изменения в сроки реализации мероприятий, установить единый перечень показателей результативности (эффективности) использования бюджетных инвестиций, с учетом дополнительного объема инвестиций, который должен быть учтен в локальных актам Агентства.

Кроме того, принимая во внимание цель подпрограммы «Создание условий для роста предложения на рынке жилья, соответствующего потребностям различных категорий граждан, проживающих на территории Сахалинской области», для «формирования доступности рынка жилья на территории Сахалинской области» предложено пересмотреть политику ипотечного кредитования Агентства, стимулировать объемы реализации доступного жилья населению АО «СИА», а также установить единый порядок формирования и распределения гражданам жилья, построенного для сдачи в коммерческий найм за счет бюджетных инвестиций.

По итогам контрольного мероприятия представления направлены в министерство строительства Сахалинской области, министерство имущества и земельных отношений Сахалинской области. В адрес Агентства и министерства экономического развития Сахалинской области направлены информационные письма. Копия отчета направлена в Сахалинскую областную Думу, Губернатору Сахалинской области и прокуратуру Сахалинской области.