



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ  
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»  
(АО «КРЖС»)

690091, г. Владивосток, пер. Краснознаменный, 5в, 5 этаж  
Тел: 8(423)260-72-10; 260-72-09; 8(800)250-72-10  
E-mail: [info@krzhs.ru](mailto:info@krzhs.ru); [www.krzhs.ru](http://www.krzhs.ru)  
ОКПО 873325; ОГРН 1132540006675;  
ИНН/КПП 2540193110/250301001

Исх. № ОУ-2022/ 831 от 08.06.2022 г.

Председателю Комитета по  
экономической политике и  
собственности  
Законодательного Собрания  
ПК  
В.В. Исакову

Уважаемый Владимир Владимирович!

В ответ на Ваш запрос от 11.05.2022г. № 08-15/58, АО «Корпорация развития жилищного строительства» направляет информацию об итогах работы за 2021г. и планах на 2022 г.

Приложение:  
Информационная записка на 12 л. в 1 экз.

Генеральный директор

Г.А. Осипов



## Информация о деятельности Акционерного общества «Корпорация развития жилищного строительства» (АО «КРЖС») за 2021г.

АО «Корпорация развития жилищного строительства» (далее – АО «КРЖС»), стопроцентным учредителем которого является Приморский край, на протяжении 9 лет активно участвует в разработке программ по обеспечению качественным и доступным жильем жителей Приморского края, а также по развитию льготного ипотечного жилищного кредитования в регионе.

АО «КРЖС» реализует государственную программу Приморского края «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на 2020-2027 годы», утвержденную постановлением Администрации Приморского края от 30.12.2019 № 945-па по основному мероприятию «Формирование рынка доступного жилья». Для реализации поставленной задачи из бюджета Приморского края в августе 2019г. **выделено 5 млрд рублей**, предназначенных как для выдачи ипотеки на льготных условиях, так и для строительства многоквартирных жилых домов под арендное жилье для определенных категорий граждан. Также АО «КРЖС», во исполнение Поручения Президента РФ от 21.09.2015 года № пр-1919 (п. 8), Департаментом градостроительства Приморского края - главным распорядителем средств краевого бюджета, в 2019г. были предоставлены бюджетные инвестиции в размере **2,5 млрд рублей** на строительство объекта капитального строительства "Группа жилых домов в микрорайоне "Солнечный" в г. Большой Камень" для работников судостроительного комплекса "Звезда", в соответствии с планом социального развития центров экономического роста Приморского края (постановление Администрации Приморского края от 17.06.2019 г. № 360-ПА).

## 1. Ипотечное кредитование

**Общий объем выдач за 2021 г. составил: 319 шт. 1 045 743 676 руб.**

По стандартным программам: **11 шт на сумму 25 911 180 руб.**

Индивидуальное жилищное строительство-**1 шт на сумму 3 000 000 руб.**

По программе Доступная ипотека- **307 займов на сумму 1 016 832 496 руб.** (ставки варьировались в течение года от минимальных значений 3,25% до 5,6%-на приобретение квартиры на этапе строительства, от 3,7% до 5,9% -на приобретение готового жилья.) По программе Доступная ипотека на 2021 год было выделено субсидии на общую сумму **140 935 312 руб.**, из них освоено **139 152 830,23 руб.**

АО «КРЖС» является аккредитованным партнером Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» (далее – АО «Банк ДОМ.РФ») и в **2021г.** реализовывало разработанные ими стандартные ипотечные продукты на территории Приморского края, а именно:

- «Семейная ипотека» – от 4,7% годовых,
- «Приобретение готового жилья» от 9,2% годовых,
- «Приобретение квартиры на этапе строительства» от 8,2% годовых,
- «Перекредитование» от 8,2% годовых,
- «Кредит под залог имеющейся квартиры» от 11,7% годовых,
- «Военная ипотека» – 9,6% годовых,
- «Льготная ипотека на новостройки» от 5,3%,
- «Семейная ипотека для военнослужащих» от 5,3%.

В рамках сотрудничества с ПАО «Азиатско-Тихоокеанский банк», АО «КРЖС» консультирует и принимает заявки по программе «Дальневосточная ипотека» от 1,6% годовых.

АО «КРЖС» активно участвует в разработке программ по обеспечению качественным и доступным жильем жителей Приморского края, а также по развитию льготного ипотечного жилищного кредитования в регионе. Так, при поддержке Правительства Приморского края, разработаны и внедрены программы льготного ипотечного кредитования для жителей Приморского края.

- **Программа «Доступная ипотека»**

Подпрограмма № 8 «Доступная ипотека» включена в государственные программы Приморского края «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на 2020-2027 годы, утвержденные постановлением Администрации Приморского края от 30.12.2019 № 945-па. С 17 апреля 2020 года, в связи с включением Акционерного общества «Корпорация развития жилищного строительства» в перечень уполномоченных организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.03. 2020 № 291 «Об утверждении Правил формирования перечня уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов, и требований, предъявляемых к организациям, включаемым в перечень уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов», возобновилась выдача ипотечных займов с баланса АО «КРЖС» в том, числе и реализация программы «Доступная ипотека».

**Цель:** приобретение квартиры на территории Приморского края.

**Процентная ставка в 2021 году :** при приобретении квартиры на этапе строительства – от 2,8%, на вторичном рынке – от 3,4%.

**Участники Программы:**

✓ работники государственных и муниципальных учреждений образования, здравоохранения, культуры, научных организаций и организаций оборонно-промышленного комплекса, находящихся на территории Приморского края;

✓ работники органов государственной власти и местного самоуправления муниципальных образований, внешнего государственного финансового контроля, занятые на обслуживании рейсов внутрикраевой авиации авиационных предприятий, краевых государственных и муниципальных учреждений Приморского края, организаций, имеющих социальную и (или) экономическую значимость для Приморского края;

- ✓ инвалиды или семьи с детьми-инвалидами;
- ✓ семьи, у которых начиная с 1 января 2018 года родился первый ребенок;
- ✓ граждане, которые имеют право на получение денежных выплат (субсидий), сертификатов на приобретение (строительство) жилых помещений за счет средств бюджетов всех уровней;
- ✓ граждане, проживающие в аварийных многоквартирных домах, расселяемых в рамках региональной адресной программы;
- ✓ работники организаций, 100 процентов акций (долей) которых принадлежит Приморскому краю;
- ✓ работники некоммерческих организаций, учредителем которых является Приморский край;
- ✓ Сотрудники внутренних дел РФ, Главного управления МЧС России по Приморскому краю, Управления Федеральной службы судебных приставов по Приморскому краю, учреждениях и органах уголовно-исполнительной системы, прокуратуры Приморского края, Следственном управлении СК РФ по ПК и таможенных органах РФ;
- ✓ Сотрудники территориальных органов Федеральной налоговой службы, расположенных на территории Приморского края.

Наибольшее количество граждан, обратившихся по программе Доступная ипотека в 2021 году - это 12-я категория: «Граждане, для которых основным местом работы является организация, включенная в реестр организаций имеющих социальную и экономическую значимость для Приморского края», далее сотрудники сферы образования, здравоохранения, сотрудники силовых структур:

- ✓ 1. Сотрудники учреждений образования- **51 займ на сумму 153 181 764 руб.**
- ✓ 2. Сотрудники учреждений здравоохранения-**61 займ на сумму 193 765 874 руб.**
- ✓ 3. Сотрудники учреждений культуры-**7 займов на сумму 22 665 400 руб.**

- ✓ 4. Сотрудники органов Государственной власти ПК-39 займов на сумму **135 043 544** руб.
- ✓ 5. Сотрудники предприятий Оборонно-промышленного комплекса-2 займа на сумму **5 329 840** руб.
- ✓ 6. Сотрудники авиационных предприятий-0
- ✓ 7. Сотрудники краевых государственных и муниципальных учреждений-18 займов на сумму **54 393 550** руб.
- ✓ 8. Сотрудники научных организаций-6 займов на сумму **24 105 600** руб.
- ✓ 9. Граждане являющиеся инвалидами, или членами семей которых являются дети-инвалиды-9 займов на сумму **29 135 050** руб.
- ✓ 10. Семьи в которых родился первенец начиная с 01.01.2018 г.-10 займов на сумму **36 872 500** руб.
- ✓ 11. Граждане имеющие право на получение денежных выплат (субсидий), сертификатов на приобретение (строительство) жилых помещений за счет средств бюджетов всех уровней-3 займа на сумму **9 335 048** руб.
- ✓ 12. Сотрудники предприятий входящих в реестр экономически и социально-значимых предприятий ПК-63 займа на сумму **229 994 758** руб.
- ✓ 13. Собственники жилых помещений, проживающие в аварийных многоквартирных домах, расселяемых в рамках региональной адресной программы-1 займ на сумму **2 200 000** руб.
- ✓ 14. Сотрудники организаций 100 процентов акций(долей) которых принадлежит ПК- 7 займов на сумму **27 150 000** руб.
- ✓ 15. Сотрудники некоммерческих организациях, учредителем которых является ПК-0
- ✓ 16. Сотрудники МВД, МЧС, ФСИН, СК, ФССП, Прокуратуры, Таможни-29 займов на сумму **90 852 768** руб.
- ✓ 17. Сотрудники ИФНС-1 займ на сумму **2 806 800** руб.

**Собственные льготные ипотечные программы АО «КРЖС» под 5%.**

**Цель:** строительство индивидуального жилого дома с внутренней отделкой «серый ключ», приобретение квартиры в жилищно-строительном кооперативе/жилищном кооперативе, где генеральным подрядчиком выступает АО «КРЖС», приобретение квартиры в многоквартирном доме у Застройщика после ввода объекта в эксплуатацию.

**Процентная ставка:** 5 %.

**Участники Программы:**

- ✓ Гражданин (семья), нуждающийся(-еся) в улучшении жилищных условий;
- ✓ Инвалид, гражданин (семья), имеющий(-ая) ребенка-инвалида (детей-инвалидов);
- ✓ Молодая семья;
- ✓ Одинокий родитель;
- ✓ Многодетная семья;
- ✓ Молодой ученый;
- ✓ Работник краевого, муниципального учреждения/ предприятия, органов государственной власти и местного самоуправления муниципальных образований Приморского края;
- ✓ Ветеран боевых действий;
- ✓ Участник программы переселения из ветхого и аварийного жилья, желающий приобрести жилье за свой счет (в случае получения займа по данной категории Корпорацией направляется письмо-уведомление в Администрацию МО заявителя о выдаче займа);
- ✓ Родители военнослужащих, погибших в ходе боевых действий.

## **2. Строительство**

### **2.1. Арендное жилье**

В 2021г. АО «КРЖС» продолжило работы по созданию рынка арендного жилья на территории Приморского края. Строительство многоквартирных жилых домов, предназначенных для сдачи в коммерческий найм на территории Приморского края ведется с целью создания условий для повышения миграционной активности населения и обеспечения притока квалифицированной рабочей силы в экономически эффективные отрасли

Приморского края. Арендное жилье предназначено, прежде всего, для привлекаемых молодых специалистов, специалистов «узких» и «редких» профессий, работников бюджетной сферы, для муниципальных и государственных служащих, сотрудников силовых ведомств. Основной целью строительства арендного жилья является обеспечение комфортабельным, доступным жильем работников бюджетной сферы, привлечение в муниципальные образования специалистов для работы в здравоохранении, образовании, культуре, сельском хозяйстве, силовых ведомствах и других значимых сферах.

Корпорацией разработан и применен механизм создания рынка арендного жилья на территории Приморского края:

- Администрации муниципальных образований информируют население о возможности строительства арендного жилья на территории образования, формируют списки желающих арендовать жилые помещения, проверяют весь пакет документов (в том числе при формировании списков Администрацией все претенденты проверяются на наличие/отсутствие недвижимого имущества на каждого члена семьи на территории городского округа, с целью подтверждения потребности в арендном жилье).
- Администрации муниципальных образований формируют и направляют в адрес АО «КРЖС» списки потребности в строительстве арендного жилья в подведомственном муниципальном образовании, с учётом демографического состава семей в разрезе комнатности.
- После окончания строительства и сдачи арендного дома в эксплуатацию, на основании списков, направленных в адрес АО «КРЖС» от Глав муниципальных образований, заключаются договоры коммерческого найма арендных квартир.
- Договор коммерческого найма заключается на срок 11 месяцев и может быть продлён на дальнейший период по ходатайству Главы муниципального образования. Арендаторам предоставляется временная регистрация.

Льготы, предоставляемые гражданам, арендующим жилье по договорам коммерческого найма:



- Оплата за аренду наёмного жилья на 50 % ниже среднерыночной цены, сложившейся в муниципальном образовании на дату окончания строительства арендного жилья. Расчёт стоимости производится на основании отчёта независимого эксперта об оценке среднерыночной стоимости аренды в городских округах Приморского края однокомнатных, двухкомнатных, трёхкомнатных благоустроенных не меблированных квартир в новостройках, без учёта коммунальных платежей. Информация о стоимости аренды (до заключения договоров коммерческого найма) размещается на официальном сайте АО «КРЖС».

В случае изменения среднерыночной цены пересмотр платы будет осуществляться, но не более 1 раза в год.

По решению Главы муниципального образования, директора предприятия, возможно субсидирование части оплаты стоимости аренды.

- Работодатель имеет право компенсировать либо предоставлять субсидию на оплату ежемесячных взносов за аренду жилого помещения в многоквартирном арендном доме.

- Арендатору будет предоставлено право выкупа арендного жилья (в том числе с возможностью использования льготного ипотечного займа). В стоимость выкупного квадратного метра будет входить себестоимость строительства, которая включает затраты на покупку (аренду) земельного участка, строительные-монтажные работы, подведение коммуникаций, выплата налогов. Следовательно, выкупная стоимость арендного жилья будет существенно ниже рыночной.

Собранная АО «КРЖС» потребность в строительстве арендного жилья на территории Приморского края на 31.12.2021 составляла более **7000** квартир. Были определены земельные участки для строительства арендного жилья в г. Владивостоке, г. Уссурийске, г. Большой Камень, г. Находке, Ханкайском, Хорольском, Чугуевском, Яковлевском муниципальных районах.

В 2021 году были построены и сданы в эксплуатацию первые **3** дома, **186** квартир, общей площадью **14207,9** м<sup>2</sup>, из них жилая площадь составила **9819,3** м<sup>2</sup> в г. Владивосток и в г. Уссурийск

При проектировании конфигурации и размещения жилых домов были максимально учтены особенности существующего ландшафта и сложившаяся градостроительная ситуация, преобладающие сезонные направления ветра. На фасадах здания предусмотрена сертифицированная фасадная система по типу вентилируемого фасада с облицовкой фасадными панелями из керамогранита по под облицовочной конструкции с антикоррозионным покрытием. Основные несущие конструкции домов - монолитные. На прилегающей территории арендных домов выполнено благоустройство, уложен асфальт, установлены малые архитектурные формы игровых и спортивных площадок, а также имеются площадки для отдыха. В момент сдачи в квартирах: полная чистовая отделка, оснащение сан. узлов и ванных комнат санитарно-техническими приборами (ванна, умывальник, унитаз), бойлеры накопительного типа. В каждой квартире установлены индивидуальные приборы учета воды и тепла, потолки натяжные, межкомнатные двери и входная металлическая дверь, на кухне электроплита.

Стоимость аренды квартир в сданных домах **на 50 % ниже** сложившейся среднерыночной цены:

Стоимость аренды квартир в г. Уссурийске, мкр. Радужный:

Однокомнатные – 7500 руб/ мес;

Двухкомнатные – 9000 руб / мес;

Трехкомнатные – 12000 руб / мес;

Стоимость аренды квартир в г. Владивостоке, ул. Спиридонова 11 :

Однокомнатные – от 15000 до 16500 руб/ мес (в зависимости от площади)

Двухкомнатные – 17500 руб / мес.

Договора коммерческого найма в 2021г. были заключены с работниками бюджетной сферы - здравоохранения, образования, культуры, спорта, сотрудниками силовых структур, муниципальных предприятий, молодыми специалистами.

Также в 2021 велось строительство **9** домов, **783** квартир в **6** муниципальных образованиях, началось проектирование по результатам закупочных процедур еще **1** дома – **439** квартир в г. Владивостоке:

Возводимое арендное жилье:

№	Муниципальное образование	Количество домов	Количество квартир, шт
1	Г. Уссурийск, микрорайон «Радужный»	2	114
2	С. Хороль, Хорольский район	1	47
3	С. Камень- Рыболов, Ханкайский район	2	40
4	Г. Большой Камень, ул. Гагарина 18	1	62
5	Г. Находка, ул. Добролюбова, 15	2	440
6	Г. Владивосток, ул. Снеговая, 9	1	80
	Итого	<b>9</b>	<b>783</b>

По итогам закупочных процедур:

№	Муниципальное образование	Количество домов	Количество квартир, шт
2	Г. Владивосток, ул. Тополевая, 30	1	439
	Итого	<b>1</b>	<b>439</b>

Определены земельные участки и осуществлено проектирование:

№	Муниципальное образование	Статус	Количество квартир, шт
1.	С. Чугуевка, ул. Комарова, 10, Чугуевский р-н	Заключены договоры купли-продажи объектов от 16.09.2020 г., выполнено проектирование.	60
2.	с. Яковлевка, ул. Центральной, д 20 Яковлевский р-н	Определен земельный участок , выполнено проектирование.	36
3.	г. Лучегорск	Определен земельный участок и строительная компания.	120
		Итого	<b>216</b>

На базе ОАО «ДВЗ «Звезда», расположенном в г. Большой Камень, реализуется проект строительства современного судостроительного комплекса «Звезда», предусматривающий создание более 7 400 рабочих мест и влекущий за собой необходимость решения широкого круга вопросов социального обеспечения работников, в том числе обеспечения жильем. В связи с чем АО «Корпорация развития жилищного строительства», при

содействии Администрации Приморского края, во исполнение пункта 8 Поручения Президента Российской Федерации от 21.09.2015 № пр-1919, в 2021 году продолжило реализацию проекта строительства 756 квартир, предназначенных для сдачи в коммерческий найм для работников судостроительного комплекса «Звезда» в г. Большой Камень. Объект строительства включает в себя семь жилых домов (756 квартир) с полной внутренней отделкой и внутренними спец. системами, благоустройством, озеленением, наружными сетями тепло, водо, электроснабжения.

Строительная готовность всех домов и Объекта в целом составляет - 100%. В настоящее время ведется работа по оформлению выполненных работ, приемке квартир, выдаче и устранению замечаний, подготовке документов для ввода объекта в эксплуатацию.

Планируемый срок реализации Проекта – июль 2022 года.

## **2.2. Жилищно- строительный кооператив «Радость»**

С целью обеспечения интересов вкладчиков, между АО «Корпорация развития жилищного строительства» и ЖСК «Радость» заключен договор генерального подряда б/н от 03 марта 2020 года на выполнение работ по проектированию и строительству объекта «Многоквартирный жилой дом в районе ул. Сабанеева, д. 22 в г. Владивостоке».

Стоимость договора составила 1 275 000 000 рублей.

В рамках указанного договора генерального подряда были заключены субподрядные договоры на выполнение подеревной съемки, выполнение изыскательских работ, подготовку рабочей документации в отношении временного проезда, выполнены работы по подготовке проектной документации в соответствии с Техническим заданием, согласованным ЖСК «Радость».

Итоговая стоимость работ по проектной документации существенно превысила ожидаемые показатели стоимости квадратного метра жилого помещения. С целью удешевления, проектная документация была откорректирована, из нее была исключена подземная парковка для а/м, что позволило сохранить ориентировочную стоимость 1 кв. м жилого помещения в размере 85 000 руб.

26.05.2022 г. АО «КРЖС» заключен договор подряда на выполнение строительно-монтажных работ на объекте, планируемый срок выполнения работ – 31 марта 2024 года.

### **Планы АО «КРЖС» на 2022 г.**

В 2022г. АО «КРЖС» продолжает выполнять поставленные цели по строительству многоквартирных жилых домов, предназначенных для сдачи в коммерческий найм (арендного жилья) и по реализации льготных ипотечных программ.

В 2022г. планируется ввести в эксплуатацию 7 домов (756 квартир жилой площадью **33 100 м<sup>2</sup>**) в г. Большой Камень, микрорайоне «Солнечный» для сотрудников ССК Звезда, завершить строительство и ввести в эксплуатацию 8 домов ( **703** квартиры жилой площадью **34607 м<sup>2</sup>**), а именно в г. Находка- 2 дома (440 квартир жилой площадью 20143м<sup>2</sup>), в с. Камень- Рыболов -2 дома ( 40 квартир жилой площадью 2285м<sup>2</sup>), с. Хороль – 1 дом (47 квартир жилой площадью 2372м<sup>2</sup>), г. Уссурийск- 2 дома (114 квартир жилой площадью 6077м<sup>2</sup>), г. Большой Камень -1 дом (62 квартиры жилой площадью 3730м<sup>2</sup>). Также продолжится строительство начатых Объектов со сроком сдачи в 2023г ( г. Владивосток, с. Яковлевка, с. Чугуевка, Лучегорск).

**На заседании Комитета к информации из доклада генерального директора АО «Корпорация развития жилищного строительства» будет представлена презентация, включающая в себя тезисное изображение данных, а также фотоматериалы Объектов строительства.**