

Доклад о деятельности Акционерного общества Специализированный застройщик «Строительная корпорация Иркутской области»

1. Общие сведения об Обществе

Акционерное общество Специализированный застройщик «Строительная корпорация Иркутской области» (далее – Общество) создано в соответствии с Законом Иркутской области «Об областной государственной поддержке развития ипотечных отношений в жилищной сфере» от 03.11.1999 г. № 57-оз и распоряжением Губернатора Иркутской области «О создании открытого акционерного общества "Иркутское региональное ипотечное общество"» от 22.09.1999 г. № 685-р.

- **Полное фирменное наименование:** Акционерное общество Специализированный застройщик «Строительная корпорация Иркутской области».
- **Единственный акционер:** Субъект Российской Федерации – Иркутская область в лице Министерства имущественных отношений Иркутской области.
- **Уставный капитал:** Составляет **302 087 450 (триста два миллиона восемьдесят семь тысяч четыреста пятьдесят) рублей** и полностью сформирован за счет номинальной стоимости акций, приобретенных единственным акционером.
- **Цель деятельности:** Согласно Уставу, целью Общества является удовлетворение общественных потребностей в доступном жилье и получение прибыли путем эффективного использования, принадлежащего ему имущества.
- **Состав Совета директоров:**
Ситников Руслан Леонидович - Первый заместитель Председателя Правительства Иркутской области;
Пружанская Надежда Сергеевна - Начальник управления финансирования производственной сферы и государственных органов министерства финансов Иркутской области;
Ягодзинский Денис Васильевич - Депутат Законодательного собрания Иркутской области 4-го созыва;
Хахина Светлана Андреевна - Заместитель министра экономического развития и промышленности;
Шведов Евгений Валентинович - Начальника управления комплексного развития и стимулирования в строительстве министерства строительства Иркутской области.
- **Генеральный директор:** Кулагин Денис Сергеевич (с сентября 2023 г.).

2. Положение в отрасли и приоритетные направления деятельности

Общество выступает инструментом решения задач, находящихся в сфере ответственности Министерства строительства Иркутской области и Министерства имущественных отношений Иркутской области, прежде всего в сфере обеспечения жильем льготных категорий граждан и ликвидации проблемных объектов.

3. Реализованные проекты (накопленный результат)

За время деятельности Обществом успешно завершено строительство и введено в эксплуатацию:

1. ЖК «Иннокентьевская слобода» (проблемный объект, 105 квартир).
2. Жилой дом для детей-сирот по ул. Пискунова (126 квартир).
3. ЖК «Порт-Артур» (проблемный объект, 1309 квартир).
4. Жилой дом по ул. Багратиона (144 квартиры).
5. Жилой дом по ул. Донская (проблемный объект, 143 квартиры).
6. 9 домов блокированной застройки для детей-сирот в г. Нижнеудинск, мкрн. Восточный (48 жилых помещений).
7. 2 блок-секции в г. Усолье-Сибирское (48 квартир).

Итого построено: 1 923 квартиры (жилых помещения) общей площадью свыше 100 000 кв.м.

Особенности реализованных проектов: Все перечисленные проекты реализованы на условиях, существенно отличающихся от рыночных, что обусловило значительные дополнительные нагрузки:

1. Наличие действующих претензий и обязательств перед третьими лицами, исполняемых в ходе проекта.
2. Ограничения в использовании земельных участков.
3. Обязательства по приобретению остающегося малоликвидного имущества.
4. Отсутствие необходимых инженерных сетей.
5. Финансирование строительства ниже сметной стоимости.

Финансовый результат: Указанные проекты имели **нулевой уровень рентабельности** и не создавали возможностей для развития Общества за счет собственных средств. Решение государственных задач посредством деятельности Корпорации достигалось в ущерб ее финансово-хозяйственным результатам.

4. Реализация проектов в 2024 году

В 2024 году Общество осуществляло деятельность по следующим ключевым направлениям:

4.1. Комплексное развитие застроенной территории (КРТ) в г. Усолье-Сибирское

- **Основание:** Распоряжение Правительства Иркутской области от 02.07.2021 № 389-рп (с изменениями, включая Распоряжение от 03.05.2023 № 315-рп).
- **Задача:** Реализация решения о КРТ территории жилой застройки МО «город Усолье-Сибирское», включая переселение граждан из аварийного жилья.
- **Участок:** Границы ул. Коростова, Сеченова, Ватутина, Стопани (площадь 11,04 га). Планируется расселение 40 МКД. Расчетное количество квартир – 892 (в т.ч. 224 (25%) для детей-сирот).
- **Первый этап (АЖФ до 01.01.2017):** Строительство двух блок-секций.
- **Результаты 2024 года:**
 - Завершено строительство и введены в эксплуатацию:
 - Объект «Многоквартирные жилые дома в г. Усолье-Сибирское. Квартал «Северный». Блок-секция №1».
 - Объект «Многоквартирные жилые дома в г. Усолье-Сибирское. Квартал «Северный». Блок-секция №1.2с».
 - Администрации г. Усолье-Сибирское передано **48 квартир** для переселения из аварийного жилищного фонда.
- **Текущий статус:**
 - Выполнены инженерные изыскания и разработана проектная документация на блок-секции № 3, 4, 5.
 - Разработана общая схема генерального плана КРТ, выполнены предпроектные проработки для инженерных сетей территории КРТ.
- **Проблемы второго этапа (АЖФ после 01.01.2017):** Отсутствие финансирования на строительство и отсутствие необходимых инженерных сетей. Требуется более **230 млн рублей** на проектирование и строительство инфраструктуры.

4.2. Приобретение жилых помещений для детей-сирот

- **Основание:** Ст. 6 Закона Иркутской области от 28.12.2012 № 164-ОЗ.
- **Результат 2024 года:** Корпорацией передано **7 жилых помещений**, полностью соответствующих требованиям:
 - Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47;
 - Условиям контракта;
 - Требованиям законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия.

4.3. Комплексное развитие территории по ул. Ярославского в г. Иркутск

- **Задача:** Строительство **41 400 кв.м** жилья для детей-сирот и переселенцев из аварийного жилья, включая предоставление **280 жилых помещений** детям-сиротам.
- **Структура площадей:**
 - Жилые помещения: 37 200 кв.м.
 - Нежилые помещения: 4 200 кв.м.
- **Финансовое моделирование (совместно с АО «Банк ДОМ.РФ»):**
 1. **Модель с гос. контрактами:** 25% площади по 121 000 руб./кв.м, 75% по 101 000 руб./кв.м. **Прогнозная прибыль: 663 млн руб.**
 2. **Рыночная модель:** Продажа по 111 000 руб./кв.м. **Прогнозная прибыль: 657 млн руб.**
- **Текущий статус:**
 - Начата реализация проекта.
 - Подготовлен эскизный макет КРТ.
 - Министерством строительства Иркутской области разработана дорожная карта по КРТ территории (кадастровый номер 38:36:000003:17738).
 - Проработан вопрос кредитования с АО «Банк ДОМ.РФ», получены предварительные условия.

4.4. Комплексное развитие незастроенной территории в г. Нижнеудинск

- **Основание:** Распоряжение Правительства Иркутской области от 26.07.2021 № 450-рп.
- **Участок:** г. Нижнеудинск, мкр. Восточный, ул. Заимка Муксут (площадь 12,84 га).
- **Первый этап:** Построено и введено **48 жилых помещений** для детей-сирот.
- **Второй этап:** Планируется строительство **72 жилых помещений** (2 376 кв.м) на участках (кадастровые номера: 38:37:020413:1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145). Срок сдачи – 2026-2027 гг.
- **Текущий статус:**
 - Выполнены инженерные изыскания и разработана проектная документация на второй этап.
 - Получены технические условия на электроснабжение.
 - Корпорация готова к прохождению госэкспертизы и началу строительства при условии финансирования по сметной стоимости.

5. Перспективы развития Общества на 2025-2026 годы

Перспективная деятельность Общества будет сосредоточена на реализации следующих проектов:

1. Комплексное развитие застроенной территории в г. Усолье-Сибирское.
2. Комплексное развитие незастроенной территории в г. Нижнеудинск (второй этап).
3. Приобретение и передача жилых помещений для детей-сирот.
4. Реализация КРТ на земельном участке по ул. Ярославского в г. Иркутск.

Ключевое условие устойчивого развития: Решение государственных задач через деятельность Корпорации не должно осуществляться в ущерб ее финансово-хозяйственным результатам. Для обеспечения долгосрочной эффективности и развития Общества необходима реализация экономически эффективных проектов, таких как КРТ по ул. Ярославского, способных генерировать прибыль.