



ипотечное
агентство
ТОМСКОЙ области

ИНФОРМАЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«РЕГИОНАЛЬНОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ»

ПЕРВЫЙ ОБЛИГАЦИОННЫЙ ЗАЕМ

507 500 000 рублей

Гарант:

Департамент финансов Томской области

Организаторы:

ЗАО «АЛОР ИНВЕСТ», ОГСУ «Томская Расчётная Палата», ОАО «Промсвязьбанк»



Апрель 2008 г.

ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Настоящий Информационный меморандум предоставляется исключительно в информационных целях. Он не является составной частью документов, подлежащих представлению в какие либо регистрирующие или иные государственные органы Российской Федерации в связи с регистрацией ценных бумаг, описанных в настоящем документе. При ознакомлении с Информационным меморандумом каждому потенциальному инвестору рекомендуется также ознакомиться с Решением о выпуске и Проспектом ценных бумаг.

Ни одно лицо не уполномочено предоставлять в связи с размещением Облигаций какую либо информацию или делать какие либо иные заявления, за исключением информации и заявлений, содержащихся в Информационном меморандуме, Решении о выпуске и Проспекте ценных бумаг. Если такая информация была предоставлена или такое заявление было сделано, то на них не следует опираться как на информацию или заявления, санкционированные Эмитентом или Организатором.

Настоящий Информационный меморандум не является предложением о продаже или покупке Облигаций или любых иных ценных бумаг какому либо лицу в России или любой иной стране или регионе. Настоящий Информационный меморандум не является рекламным материалом относительно Облигаций, продажи или покупки Облигаций или любых иных ценных бумаг в России или в любой иной стране или регионе.

Ни одна из российских или иностранных национальных, региональных или местных комиссий по рынку ценных бумаг или какой либо иной орган, регулирующий порядок совершения операций с ценными бумагами, не давал никаких специальных рекомендаций по поводу приобретения Облигаций. Кроме того, вышеуказанные органы не рассматривали настоящий документ, не подтверждали и не определяли его адекватность или точность.

Ни вручение Информационного меморандума, ни размещение Облигаций ни при каких обстоятельствах не подразумевают отсутствия возможности неблагоприятных изменений в состоянии дел Эмитента после даты публикации Информационного меморандума либо после даты внесения последних изменений и/или дополнений в Информационный меморандум, равно как и то, что любая информация, предоставленная в связи с размещением Облигаций, является верной на какую либо дату, следующую за датой предоставления такой информации или за датой, указанной в документах, содержащих такую информацию, если эта дата отличается от даты предоставления информации.

Информация, представленная в Информационном меморандуме, базируется на данных, предоставленных ОАО «РИАТО». Организатор и/или его представители и/или лица, аффилированные с организатором, не проводили проверку точности и полноты информации, содержащейся в Меморандуме. Организатор не несет ответственности за полноту и/или точность информации, представленной ОАО «РИАТО».

Оглавление

Основные параметры займа	4
1. Рынок ипотечного жилищного кредитования в России	5
Основные тенденции	5
Факторы роста рынка	9
Государственная программа развития рынка	9
Влияние ипотечного кризиса в США на рынок ипотеки в России	11
2. Рынок ипотечного жилищного кредитования в Томской области	12
Общая информация	12
Рынок жилья	12
Рынок ипотечного кредитования	14
3. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «РЕГИОНАЛЬНОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ»	17
История создания и юридический статус РИАТО	17
Цели и задачи РИАТО	18
Показатели основной деятельности РИАТО	18
Финансовые показатели	20
Цели заимствования	25
4. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ	30
Правовой статус области	30
Краткая история региона	30
Географическое положение	31
Природные ресурсы	31
5. ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ	32
Губернатор	32
Государственная Дума Томской области	33
Администрация области	33
6. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕГИОНА	34
Валовой региональный продукт	34
Основные отрасли экономики	36
7. СОЦИАЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕГИОНА	43
Демография	43
Занятость и безработица	43
Образование и наука	44
Региональная система здравоохранения	44
8. ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕГИОНА	46
Приложение 1. ДОГОВОР О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ	51
Контактная информация	57

Основные параметры займа.

Эмитент	ОАО «Региональное Ипотечное Агентство Томской Области»
Обеспечение	Государственная гарантия Томской области в лице Департамента финансов Томской области
Форма выпуска	процентные документарные неконвертируемые облигации серии 01 на предъявителя с обязательным централизованным хранением
Государственный регистрационный номер выпуска	4-01-11226-F от "20" декабря 2007 г.
Номинальный объем выпуска	507 500 000 (пятьсот семь миллионов пятьсот тысяч) рублей
Номинал одной облигации	1 000 (Одна тысяча) рублей
Срок обращения	5 лет (1 820 дней)
Купонный период	3 месяца (91 день)
Ставка купона	Ставка первого купона определяется на конкурсе в дату начала размещения, ставки второго-двадцатого купонов равны ставке первого
Погашение облигаций	30% номинальной стоимости облигаций выпуска в 1456-ой (одна тысяча четыреста пятьдесят шестой) день с даты начала размещения облигаций выпуска; 70% номинальной стоимости облигаций выпуска в 1 820-й (одна тысяча восемьсот двадцатый) день с даты начала размещения облигаций выпуска
Способ размещения	открытая подписка
Цена размещения	100% от номинала
Торговая площадка	ФБ ММВБ
Депозитарий, платежный агент	НДЦ
Организаторы выпуска	ЗАО «АЛОР-ИНВЕСТ», ОГСУ «Томская Расчетная Палата», ОАО «Промсвязьбанк»
Андеррайтер (продавец при размещении)	ЗАО «АЛОР-ИНВЕСТ»
Платежный агент	Областное государственное специализированное учреждение "Томская Расчетная Палата"

1. Рынок ипотечного жилищного кредитования в России

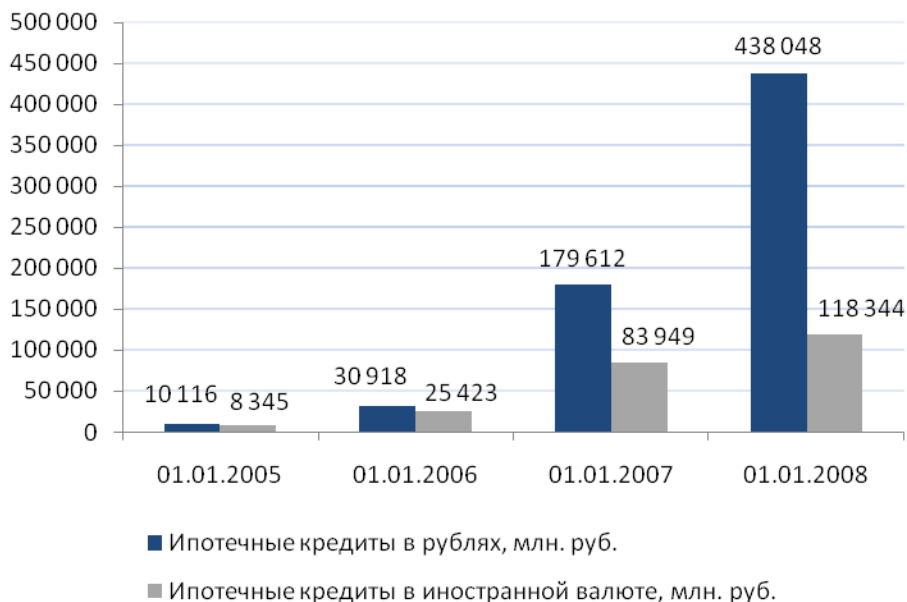
Основные тенденции

В целом на протяжении последних нескольких лет российский рынок ипотечного кредитования развивался высокими темпами. Так, на начало **2008** года общая сумма выданных на территории страны кредитов равнялась **556,4** млрд. руб., в то время как на аналогичную дату прошлого года она составляла около **263,6** млрд. руб. Объемы превысили прогнозное значение АИЖК (**500** млрд. руб.) на **11,3%**.



Совокупные объемы выданных ипотечных кредитов в России

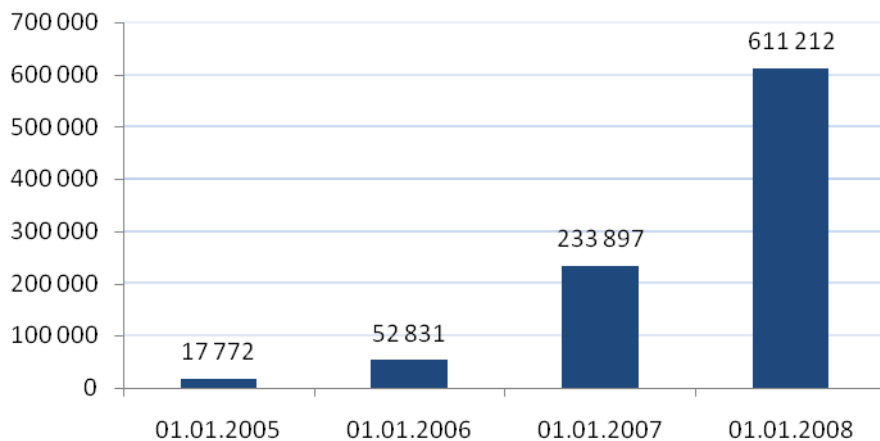
Источник: Бюллетень банковской статистики ЦБ РФ (№2, 2008)



Динамика ипотечных кредитов, выданных в рублях и иностранной валюте

Источник: Бюллетень банковской статистики ЦБ РФ (№2, 2008)

Общий объем задолженности по ипотечным кредитам в рублях и зарубежной валюте на начало по итогам **2007** года составил **611,2** млрд. руб., что в **2,6** раза выше значения за **2006** год (**233,9** млрд. руб.).



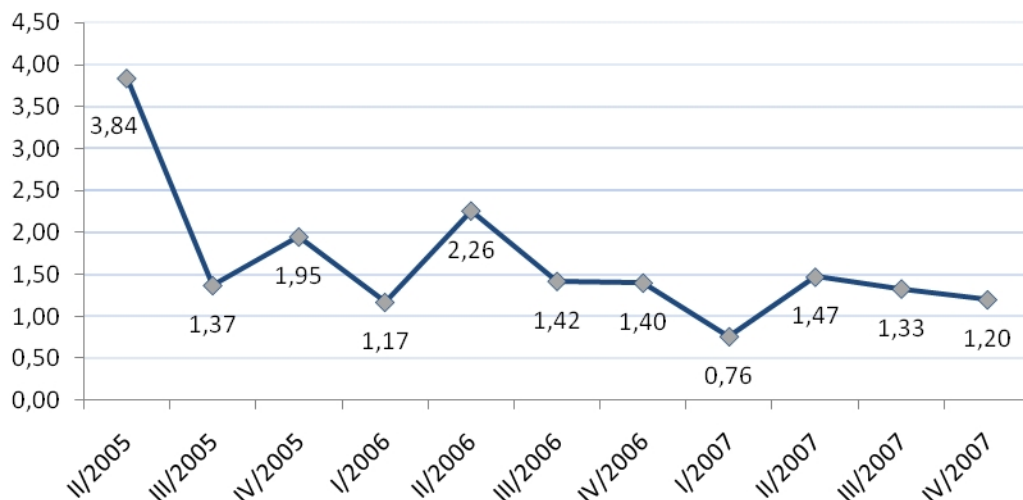
■ Объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам, млн. руб.

Динамика задолженности физических лиц перед кредитными организациями по ипотечным кредитам

Источник: Бюллетень банковской статистики ЦБ РФ (№2, 2008)

Можно констатировать, что снижение ликвидности средних и мелких региональных банков не оказало заметного влияния на динамику объемов выдаваемых ипотечных кредитов. Тем не менее, начиная со второго квартала **2007** года, наблюдается тенденция к замедлению темпов их ежеквартального прироста. Это объясняется увеличением объема рынка.

По итогам четвертого квартала **2007** года прирост увеличился на **20%** относительно третьего. В то же время индекс прироста в третьем квартале по отношению ко второму был равен **1,33**.



Индекс ежеквартального прироста объемов выдачи ипотечных кредитов

Источник: данные ЦБ РФ, АИЖК

Согласно статистике, предоставленной ЦБ РФ, средняя процентная ставка, как по рублевым, так и по валютным кредитам постепенно снижалась в течение последнего времени. Одновременно с этим наблюдалось увеличение среднего срока кредитования.

Ипотечные кредиты						
	В рублях			В иностранной валюте		
	Объем предоставленных кредитов, млн. руб.	Средний срок кредитования, мес.	Средняя процентная ставка, %	Объем предоставленных кредитов, млн. руб.	Средний срок кредитования, мес.	Средняя процентная ставка, %
01.01.2005	10 116	н/д*	н/д	8 345	н/д	н/д
01.01.2006	30 918	174,6	14,9	25 423	147,7	11,8
01.01.2007	179 612	182,2	13,7	83 949	180,1	11,4
01.01.2008	438 048	198,6	12,6	118 344	189,3	10,9

Основные параметры ипотечных кредитов, выдаваемых на территории России

Источник: Бюллетень банковской статистики ЦБ РФ (№2, 2008)

*н/д – нет данных

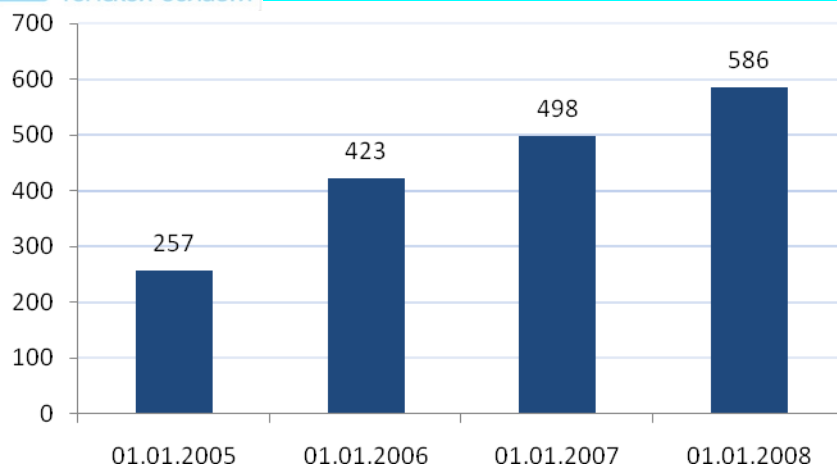
По итогам **2007** года средневзвешенная ставка по совокупному объему выданных кредитов составила **12,24%** против **12,83%** на конец 4 квартала **2006** года.

Вместе с тем, в настоящее время прогнозируется повышение процентных ставок в связи со снижением банковской ликвидности. Это является одной из защитных мер, направленных на поддержание ликвидности. Согласно прогнозам АИЖК, значения процентных ставок по рублевым и валютным кредитам на первый квартал **2008** года будут находиться на уровне **13%** и **11%** соответственно.

Некоторые банки (например, «Дельта-Кредит» и «Райффайзенбанк Австрия») объявили о снижении процентных ставок, однако при этом увеличивается разовая комиссия за выдачу кредита.

Также проблемы с ликвидностью приводят к переоценке рисков и ужесточению требований к заемщикам. В частности, на текущий момент практически не предоставляются ипотечные кредиты без первоначального взноса.

Из года в год растет число игроков на рынке, что обостряет конкуренцию. За прошедший год число кредитных учреждений, осуществляющих выдачу ипотечных кредитов, выросло с **498** до **586**.



Количество организаций, предоставляющих ипотечные кредиты

Источник: Бюллетень банковской статистики (№2, 2008)

Среди регионов России лидерами по объему выданных ипотечных кредитов за 9 месяцев

2007 года стали соответственно Центральный, Сибирский и Приволжский федеральные округа. При этом по количеству выданных кредитов ситуация другая: первое место занимает Приволжский округ, а второе – Сибирский. Это объясняется различной стоимостью жилья в разных регионах.

Федеральный округ	Доля ФО в объеме выданных кредитов	Доля ФО в количестве выданных кредитов
Центральный	27%	18%
Северо-Западный	11%	8%
Южный	7%	7%
Приволжский	18%	26%
Уральский	14%	15%
Сибирский	19%	21%
Дальневосточный	3%	5%
Всего по России	100%	100%

Доля Федеральных округов России в объеме и количестве выданных ипотечных кредитов в регионах России

Источник: данные АИЖК

Что касается рефинансирования ипотечных закладных, осуществляемого АИЖК, то на начало февраля 2008 года совокупный объем рефинансированных сделок по ипотеке по России в целом, составил **79,51** млрд. руб. Количество рефинансированных Агентством закладных – **110 046**. Прирост общей стоимости портфеля закладных за месяц составил **2,1%**, прирост количества – **1,8%**.

Портрет заемщика по Стандартам АИЖК	
Средний возраст заемщика, лет	36
Средний доход заемщика, руб.	30 155
Ежемесячный совокупный доход семьи заемщика, руб.	45 663
Средний размер аннуитетного платежа, руб.	15624
Средний размер ипотечного кредита, руб.	1 249 837
Средняя площадь приобретаемого жилья, кв. м.	50

Типовые характеристики заемщика по Стандартам АИЖК на январь 2008

Источник: данные АИЖК

Факторы роста рынка

Активный рост рынка ипотечного жилищного кредитования обусловлен рядом факторов:

- Стабилизация экономического положения в стране и возрастающее благосостояние населения влекут за собой рост спроса на рынке недвижимости и, соответственно, ипотечного жилищного кредитования. Ипотека становится одной из общепринятых форм приобретения недвижимости. Интерес к ипотеке возрастает и вследствие роста цен на рынке жилья во многих регионах России. Несмотря на то, что рост цен ограничивает текущую покупательную способность населения, ипотечное жилищное кредитование становится альтернативным вариантом приобретения недвижимости.
- В связи с колебаниями курсов доллара и евро многие граждане стараются вкладывать свои сбережения в недвижимость или земельные участки, которые не падают в цене и обладают высокой ликвидностью.
- Появление большого числа новых продуктов ипотечного кредитования, направленных как на широкие слои населения, так и на его узкие специфические сегменты, также способствует росту рынка.
- Все более распространенным становится сотрудничество кредиторов (банков и АИЖК) с застройщиками. Преимуществом таких программ для заемщика является более низкая стоимость кредита.
- Технология выдачи ипотечного жилищного кредита отработана, процесс получения кредита стал легче и менее бюрократизированным.
- Ипотека становится доступной для все более широкого круга потребителей, в том числе для молодых семей и людей со средним достатком.
- Кризис ипотеки в США в целом не оказывает серьезного сдерживающего влияния на рост российского рынка жилищного кредитования. Темпы роста соответствуют прогнозам экспертов.

Государственная программа развития рынка

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования признается чрезвычайно важным на государственном уровне, о чем свидетельствует оказываемая ему поддержка в виде нормативных актов, программ субсидирования первоначальных взносов и процентной ставки и предоставления государственных гарантий системе рефинансирования ипотечных жилищных кредитов.

Приоритетными направлениями социальной политики государства являются:

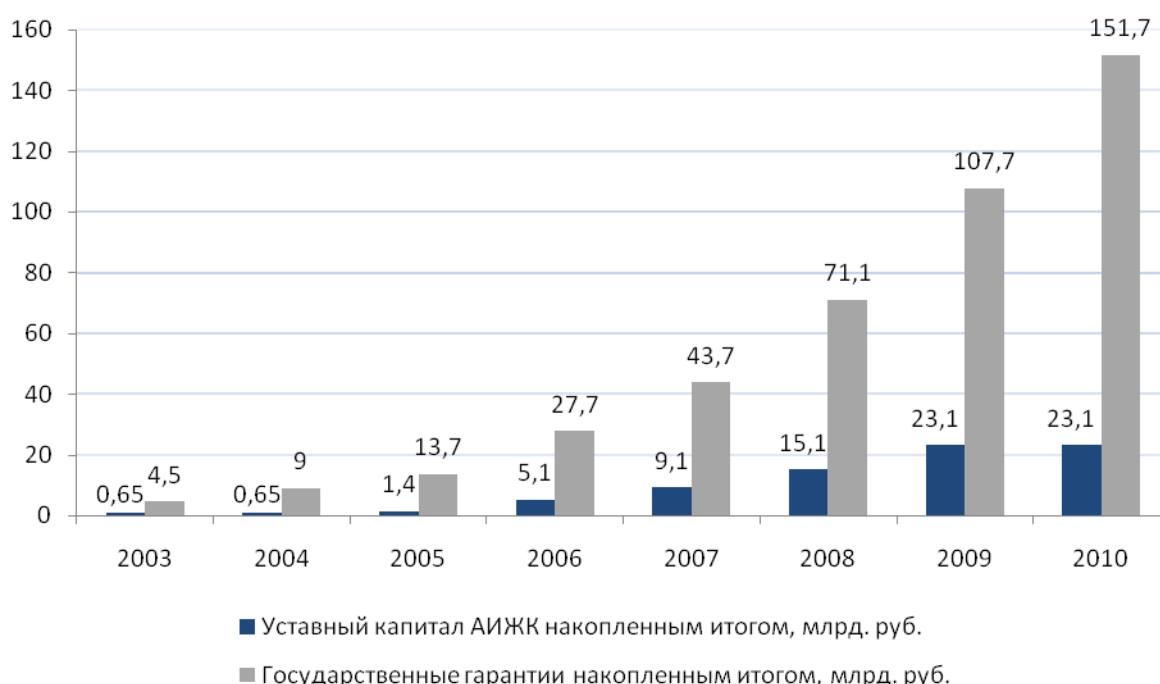
- национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», который включает в себя меры по повышению доступности жилья и увеличению объемов ипотечного жилищного кредитования;
- ипотека для работников бюджетной сферы;
- ипотека для военных;
- развитие земельной ипотеки, проектов малоэтажной застройки и комплексной подготовки территорий.

Основные мероприятия по повышению доступности жилья включают субсидии молодым семьям на оплату первоначального взноса при получении ипотечного кредита в размере от **10%** средней стоимости стандартного жилья из федерального бюджета и от **25% до 30%** - из регионального или местного бюджета.

Развитие системы страхования ипотечных жилищных кредитов также будет способствовать снижению первоначального взноса по ипотеке.

Будет продолжаться формирование инфраструктуры в рамках двухуровневой модели ипотеки, в том числе развитие нормативно-правовой базы рынка ипотечных ценных бумаг и дальнейшее внедрение общих стандартов деятельности на этом рынке.

Обсуждаются изменения законодательства, расширяющие круг институциональных инвесторов, имеющих право вкладывать средства в ипотечные ценные бумаги.



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Госгарантии, ежегодно, млрд. руб.	2	2,5	4,5	4,7	14	16	28	36	44
Взносы в УК, ежегодно, млрд. руб.	0,65	-	-	0,7	3,7	4,5	6	8	-

Государственная поддержка АИЖК

Источник: данные АИЖК

Правительство через АИЖК отвечает за систему рефинансирования ипотеки, а ЦБ РФ отвечает за ликвидность региональных банков при координации действий Правительства РФ и ЦБ РФ.

Планируется увеличение объемов господдержки АИЖК в **2008** году за счет перераспределения средств **2009-2010** годах: взносов в уставный капитал – на **15** млрд. руб. и государственных гарантий – на **72** млрд. руб.

Влияние ипотечного кризиса в США на рынок ипотеки в России

Причиной начавшегося в **2007** году кризиса на ипотечном рынке США послужило то, что инвесторы списывали убытки от вложений в американские облигации, обеспеченные высокорисковыми кредитами. В прошедшем году данный кризис был одной из наиболее обсуждаемых проблем.

На текущий момент наблюдается следующая ситуация: в связи с повышением стоимости заимствований на мировом финансовом рынке повысилась стоимость привлечения и для российских банков. Для мелких и средних банков стоимость заимствований выросла на **1-2** процентных пункта. Снижение уровня мгновенной ликвидности отразилось, главным образом, на банках, пассивы которых формировались за счет межбанковских и других кредитов с плавающими ставками, а также за счет заимствований на рынке капитала путем выпуска ценных бумаг.

По результатам **3** квартала **2007** года влияние указанных факторов незначительным. Объем выданных кредитов в **3** квартале **2007** года на **33%** превысил объемы выдачи во **2** квартале **2007** года. Несмотря на это, стоит ожидать некоторого снижения объемов выдаваемых кредитов в **1-2** квартале **2008** года, прежде всего в регионах.

Официально приостановили выдачу кредитов только два банка: «Москоммерцбанк» и «Юниаструм» (по валютным кредитам). Об отложенных планах по секьюритизации ипотечных кредитов было объявлено некоторыми крупнейшими игроками рынка – банками и специализированными ипотечными компаниями.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию в настоящее время разрабатывает меры, препятствующие проникновению и развитию кризиса на ипотечном рынке России. АИЖК планирует в ближайшем будущем предпринять ряд мер, направленных на снижение вероятности возникновения дополнительных рисков в текущей ситуации, в частности введение частичного права регресса в случае дефолта для разделения кредитного риска по проданным ему кредитам. АИЖК разрабатывает предложения по повышению эффективности секьюритизации ипотечных активов в России для российских банков и рефинансирующих компаний, используя собственные возможности и опыт.

2. Рынок ипотечного жилищного кредитования в Томской области

Общая информация

В течение последних четырех лет отмечается тенденция устойчивого роста рынка недвижимости Томской области. Это обусловлено общим развитием экономики, вниманием властей региона к данному вопросу, развитием ипотечной системы кредитования, а также повышением уровня благосостояния населения.

Несмотря на это, проблема нехватки жилья на первичном рынке все еще остается актуальной. Спрос на квартиры в новостройках значительно превышает предложение, и это – одна из наиболее серьезных причин подорожания недвижимости в регионе.

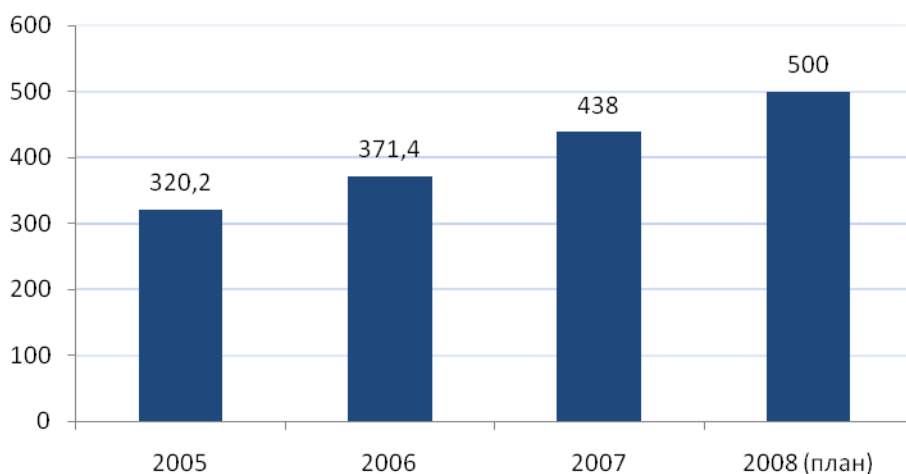
Помимо этого, в числе причин роста цен необходимо отметить следующие: наличие свободных средств у потенциальных покупателей, ежегодный приток студентов и приезжих с «северных» заработков, а также подорожание материалов и повышение цен на энергоресурсы.

В свете вышеуказанных условий администрация области, стремясь улучшить жилищные условия населения, активно поддерживает ипотечное жилищное кредитование как способ обеспечить жителей региона доступным жильем в минимальные сроки.

Рынок жилья

В регионе создаются условия для повышения обеспеченности населения жилой площадью. Это достигается благодаря увеличению объемов строительства жилья со всей необходимой инфраструктурой.

Так, в **2006** году было введено более **370** тыс. кв. м. общей площади жилья, что на **16%** больше, чем в **2005**. В **2007** году, по сравнению с **2006**, прирост составил **18% (438** тыс. кв. м.) - это на **8%** больше запланированного значения. В **2008** году планируется ввести в эксплуатацию **500** тыс. кв. м. жилых площадей, что на **14%** превысит значение прошедшего года.

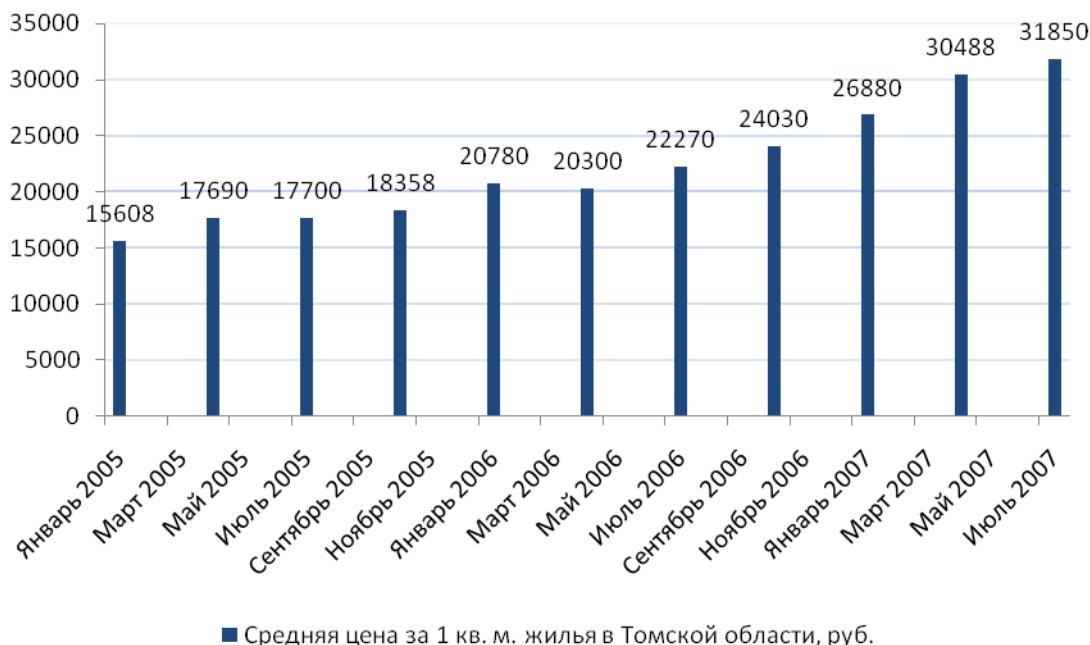


■ Введенная общая площадь жилых домов в Томской области, тыс. кв. м.

Введенная общая площадь жилых домов в Томской области

Источник: Администрация Томской области

Вместе с тем, как упоминалось ранее, цены на жилье также растут. К III кварталу **2007** года средняя цена одного квадратного метра жилой площади составила **31,85** тыс. руб.



Средняя стоимость 1 кв. м. жилья в Томской области

Источник: данные РИАТО

Развитию рынка жилья способствует положительная динамика доходов населения. В частности, уровень заработной платы по Томской области в **2006** году вырос в среднем на **18%** по сравнению с **2005** (данный тренд продолжился и в **2007** году).

В регионе реализуется ряд областных и муниципальных целевых программ, направленных на обеспечение доступности жилья и комплексную застройку территорий.

Областная целевая программа «Предоставление молодым семьям государственной поддержки на приобретение (строительство) жилья на территории Томской области на **2006-2010** годы» в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» предусматривает оказание бюджетной поддержки в приобретении жилья молодым семьям, нуждающимся в жилье или улучшении жилищных условий. Государственная поддержка оказывается через частичное субсидирование стоимости жилья молодым семьям. За период с **2003** по **2006** год более **1400** молодых семей улучшили жилищные условия.

Первоочередными целями программы «Строительство жилья социального назначения и ликвидация аварийного жилищного фонда в Томской области в **2006-2010** годах с прогнозом до **2020** года» является обеспечение жилыми помещениями граждан, проживающих в муниципальном и государственном жилищном фонде, признанном непригодным для проживания, а также ликвидация ветхого и аварийного муниципального и государственного жилищного фонда.

Общая площадь ветхого и аварийного жилищного фонда в Томской области по данным Федеральной службы государственной статистики по Томской области по состоянию на **1 января 2006** года составляла **1087,3** тыс. кв. м., что соответствует **5 %** от площади всего жилищного фонда Томской области.

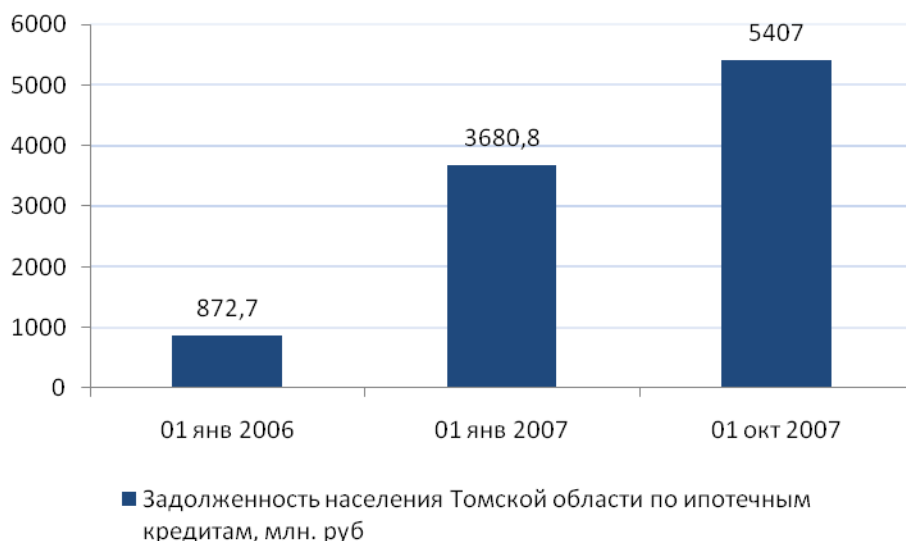
Муниципальная целевая программа «Реконструкция жилых домов массовых серий в городе Томске» предполагает, что комплексная реконструкция позволит устранить физический и функциональный износ жилых зданий, значительно снизить эксплуатационные расходы по текущему, капитальному и аварийному ремонту, а также обеспечит прирост площади жилья за счет надстройки мансардных этажей.

Ожидается, что по итогам реализации программы прирост жилищного фонда города Томска за счет дополнительной площади в мансардных этажах составит **75** тыс. кв. м., повысится эффективность использования освоенных городских территорий, будет достигнута экономия земельных ресурсов, улучшится качество существующей жилой застройки за счет комплексной реконструкции жилых районов.

Проводится оформление крупных земельных участков и разработка проектов планировки по ним с проектным выходом жилья до **1** млн. кв. м. В стадии разработки находится вопрос планомерного освобождения селитебных территорий Томска от промпредприятий и создание двух промышленных зон - Северной и Восточной.

Рынок ипотечного кредитования

Рынок ипотечного кредитования в Томской области демонстрирует устойчивый рост. Суммарная задолженность по ипотеке перед кредитными организациями выросла к началу **2007** года на **321,8%** по сравнению с **2006**, а за последующие три квартала данный показатель вырос на **46,9%**.



Задолженность населения Томской обл. по ипотечным кредитам

Источник: данные РИАТО

При этом средняя сумма кредита в **2007** году выросла по сравнению с **2006** на **39%** и составила **1059,7** тыс. руб. против **825,6** тыс. руб. соответственно.

Региональное ипотечное агентство Томской области (РИАТО) является на данный момент лидером рынка ипотечного кредитования в регионе. В период с **2002** по **2004** год РИАТО фактически можно было назвать монополистом. В настоящий же момент более **20** кредитных организаций предоставляют жителям Томской области услуги по кредитованию жилья. Ведущие позиции среди кредитных организаций, занимающихся ипотекой, помимо РИАТО, занимают: ОАО «Сбербанк РФ», ОАО «Банк Уралсиб», АКБ «Московский банк Реконструкции и Развития», ЗАО «ВТБ-24» и ОАО «Газпромбанк».

Жители региона имеют возможность выбора из более чем **80** ипотечных программ для приобретения жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости.

Процентные ставки варьируются в пределах **10,5-15%** по рублевым кредитам и **9-11%** по кредитам в иностранной валюте. Средняя процентная ставка в **2007** году составила **12,7%** и **10,7%** для рублевых и валютных кредитов соответственно. При этом по сравнению с предыдущим годом средняя ставка снизилась приблизительно на **0,7%**. Максимальный срок кредитования составляет **30** лет. Средний срок кредитования по региону – **206** месяцев (около **17** лет). Средний возраст заемщика в **2007** году равнялся **36** годам против **43** лет в **2006** (показатель снизился на **17%**).

Кроме того, на практике стали использоваться кредиты без первоначального взноса, а также появились схемы кредитования жилых помещений под залог нежилых.

В настоящее время в регионе реализуются областные целевые программы, предусматривающие государственное содействие в виде финансовой поддержки за счет средств федерального и регионального бюджетов гражданам, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий, в том числе, с привлечением их собственных денежных средств. Выделенная субсидия может использоваться в качестве первоначального взноса, а недостающие денежные средства можно получить за счет ипотечного кредитования.

	2006	2007
Количество кредитов, шт.		
г. Томск	954	751
г. Стрежевой	56	30
г. Северск	117	108
Сумма кредитов, руб.		
г. Томск	793 824 256	796 797 616
г. Стрежевой	40 055 000	30 821 000
г. Северск	63 047 650	81 109 713

Распределение ипотечных кредитов по административным районам Томской области

Источник: данные РИАТО

Прогноз развития рынка ипотечного кредитования

Прогнозировать развитие рынка можно, исходя из следующих факторов:

- Продолжающийся устойчивый рост жилищного строительства вкупе с неудовлетворенностью спроса на жилье в регионе;
- Объемы сделок демонстрируют успешность деятельности РИАТО по выдаче ипотечных кредитов и их рефинансированию и лидерство на рынке в течение последних лет. Вместе с тем, появление новых игроков на рынке также способствует его развитию;
- Поддержка развития ипотечного кредитования со стороны Администрации Томской области;
- Рост и развитие общенационального рынка ипотечного кредитования.

Принимая во внимание все эти факторы, можно сделать вывод, что рынок ипотечного жилищного кредитования Томской области продолжит свой рост.

В связи с неудовлетворенностью спроса на жилье и, исходя из динамики последних лет, можно ожидать продолжение роста цен на жилплощадь в новостройках, равно как и увеличение объемов жилищного строительства с темпом не ниже установившегося. В связи с этим должно вырасти и число сделок по ипотечному жилищному кредитованию.

3. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «РЕГИОНАЛЬНОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ»

История создания и юридический статус РИАТО

В **1997** году было создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) с целью развития рынка долгосрочного жилищного кредитования в России. Его создание, а также принятие в **1998** году Федерального закона «Об ипотеке» повлекли за собой образование многочисленных Региональных операторов ипотечного рынка. Одним из них является созданное в мае **2001** года ОАО «Региональное ипотечное агентство Томской области» (РИАТО), в функции которого входит формирование и реализация программы развития системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в Томской области.

Деятельность Агентства включает в себя взаимодействие с коммерческими банками, страховыми и оценочными компаниями, органами исполнительной власти Томской области. В **2003** году были заключены договоры о сотрудничестве с ведущими строительными компаниями области.

Функциональные обязанности РИАТО в качестве регионального оператора АИЖК заключаются в развитии рынка ипотечного жилищного кредитования на территории региона. Деятельность общества основана на выдаче долгосрочных жилищных кредитов и их последующем рефинансировании. В данный момент основной рефинансирующей организацией является ОАО «АИЖК» г. Москва. Кроме того, у эмитента заключены договора на рефинансирование с ООО «АТТА Ипотека», КБ ООО «Русский ипотечный банк», Инвестиционный банк «Кит Финанс», ОАО «Внешторгбанк» и другие рефинансирующие организации.

Акционерами общества являются:

- ОГСУ «Фонд государственного имущества Томской области»;
- ООО «Строительное управление-13»;
- ОАО «Томскпромстройбанк»;
- ОАО «Томская домостроительная компания»;
- ООО «Промрегионбанк»;
- ЗАО «Страховая группа Спасские ворота».

Доля акций, находящихся в государственной собственности, составляет **90,96%** (держатель пакета – ОГСУ «Фонд государственного имущества Томской области»). Таким образом, деятельность общества контролируется, в первую очередь, администрацией Томской области.

Цели и задачи РИАТО

Основная цель деятельности РИАТО - объединить в одну систему банковский сектор, первичный и вторичный рынок жилья и рынок инвестиций.

Задачами РИАТО как регионального оператора АИЖК являются:

- Организация взаимодействия всех участников системы ипотечного жилищного кредитования;
- Рефинансирование выданных ипотечных займов либо через АИЖК, либо путем выпуска собственных ипотечных облигаций;
- Выдача ипотечных займов населению;
- Содействие развитию жилищного строительства в Томской области и участие в реализации соответствующих инвестиционных проектов.

Агентство способствует развитию рынка ипотечного кредитования, осуществляет выдачу и рефинансирование ипотечных кредитов и предоставляет возможность получить кредит для любых категорий платежеспособного населения.

Также коммерческая деятельность РИАТО включает инвестирование в жилищное строительство, а также строительство недвижимости с целью получения прибыли.

РИАТО определяет приоритетным направлением кредитование на приобретение строящегося жилья. Доля кредитов, выданных на покупку жилья на первичном рынке, в общем объеме предоставленных Агентством кредитов составляет **36%**. В реализации данного направления ипотечного кредитования Агентство сотрудничает со строительными организациями, имеющими значительные объемы строительства, положительную репутацию и длительную историю деятельности на рынке жилищного строительства Томской области.

Показатели основной деятельности РИАТО

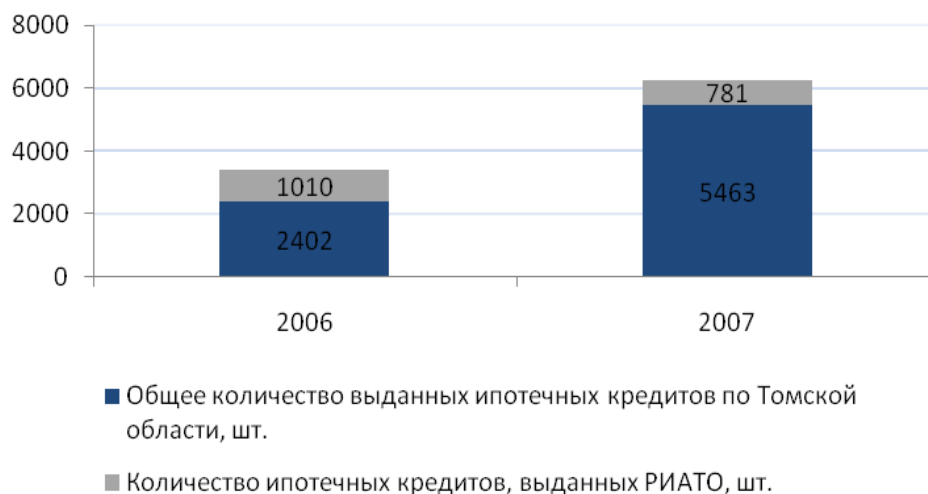
Основная хозяйственная деятельность эмитента – рефинансирование закладных ценных бумаг по ипотечным кредитам и выдача ипотечных кредитов населению.

Закладные рефинансируются ОАО «АИЖК» согласно договору между ОАО «РИАТО» и ОАО «АИЖК». Также существует трехстороннее соглашение о сотрудничестве между Администрацией Томской области, РИАТО и АИЖК.

На данный момент РИАТО является лидером на региональном рынке ипотечного кредитования Томской области. В **2007** году УФРС по Томской области была зарегистрирована **781** сделка РИАТО по выдаче ипотечных кредитов. Агентством была рефинансирована **831** закладная на общую сумму **760,5** млн. руб.

По данным Управления Федеральной Регистрационной Службы по Томской области в рамках программы жилищного ипотечного кредитования в **2006** году было зарегистрировано **2402** сделки по ипотеке, а в **2007** году – **5463**. Из них на долю РИАТО пришлось **1010** и **781** сделка соответственно. Суммы сделок по выдаче кредитов населению составили в **2006** и **2007** году соответственно **833,9** и **827,6** млн. руб. В **2007**

году в процентном выражении доля РИАТО в сделках по прямому ипотечному кредитованию составила **14,3%**. Исходя из данной динамики, доля РИАТО снизилась за счет прихода большого числа новых игроков на рынок. Тем не менее, региональный оператор продолжает занимать лидирующее положение.



Доля РИАТО в общем числе выданных ипотечных кредитов по Томской области
Источник: данные УФРС Томской области

Объемы рефинансирования ипотечных кредитов в РИАТО выросли в **2006** году по сравнению с **2005** на **106%**. В **2007** году данная сумма увеличилась незначительно – на **3,7%**.

На данный момент заключены соглашения о сотрудничестве в сфере ипотечного кредитования с региональными операторами Алтайского края, Кемеровской области, республики Тыва и Магаданской области. Кроме того, РИАТО сотрудничает с двумя страховыми компаниями и восьмью оценочными компаниями. Заключены соглашения о сотрудничестве с банками:

- ОАО «Томскпромстройбанк»(г. Томск);
- ООО «Промрегионбанк»(г. Томск);
- ОАО «БАНК УРАЛСИБ» (томский филиал).
- ОАО АКБ «МБРР»

В рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» заключены соглашения с Администрацией Томской области о совместной деятельности в части развития ипотечного кредитования.

Наименование показателя	2003	2004	2005	2006	2007
Рефинансировано закладных, ед.	50	381	612	1062	831
Средняя цена одной закладной, тыс.руб.	321	402	578	690	824
Доходы от продажи закладных, тыс.руб.	16 038	153 158	353 705	733 175	833 879

Динамика объема показателей по количеству и стоимости рефинансирования закладных
Источник: данные РИАТО

За **2007** год РИАТО было налажено взаимодействие с риэлтерскими компаниями. Агентством была проведена аттестация и сертификация Агентств недвижимости. В дальнейшем это должно дать положительный эффект в виде упрощения и ускорения порядка работы по выдаче ипотечных кредитов населению. Дополнительным эффектом станет более качественный отбор клиентов среди населения, что может способствовать улучшению показателей по возврату и обслуживанию кредитов.

Для деятельности РИАТО большую важность имеет поставка закладных. Агентством в **1** квартале **2006** г. заключен договор на поставку закладных с ООО «БТА Ипотека», во **2** квартале **2007** г. был заключен договор купли-продажи закладных с ОАО «КИТ Финанс Инвестиционный банк», в **3** квартале **2007** года – с ОАО «УРСА банк» и КБ «Русский ипотечный банк».

Наименование контрагента	Доля рефинансированных закладных за 3 кв. 2007 г.
ОАО «АИЖК»	73%
ООО «АТТА Ипотека»	19%
ОАО «КИТ Финанс»	1%
ОАО «УРСА Банк»	1%
ООО КБ «Русский ипотечный банк»	6%

Доля рефинансированных закладных по контрагентам за 9 мес. 2007 г.

Источник: данные РИАТО

Среди доходных статей в отчетности за **2004-2006 97-97,8%** составляют прочие операционные доходы. Они формировались за счет доходов, полученных от продажи закладных и операций с недвижимостью. С **2007** года, в соответствии с изменением учетной политики РИАТО, данные доходы формируют статью «Выручка». Этим объясняется изменение в структуре прибылей и убытков. Так, абсолютное значение выручки от реализации услуг возросло с **18 169** тыс.руб. за **2006** год до **781 346** тыс.руб. за **2007** г.

При этом в период до **2007** года расходы по приобретению закладных и операции с недвижимостью формировали прочие доходы и расходы в отчетности. На данный момент эти расходы отражаются как расходы по основной деятельности, что привело к значительному изменению структуры себестоимости в **2007** году. Так, себестоимость за **2006** год составила **3 385** тыс.руб. а за **2007** год – **763 724** тыс.руб.

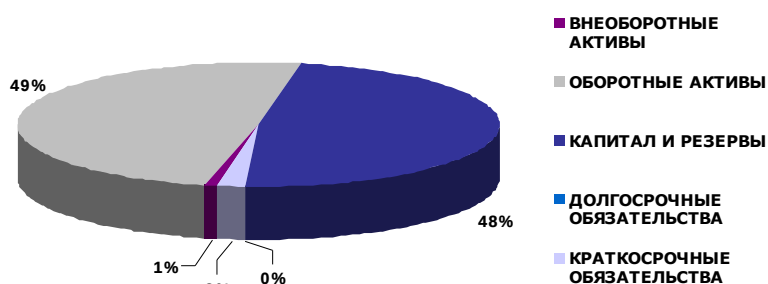
Финансовые показатели

Структура баланса РИАТО

Анализ балансовых показателей РИАТО демонстрирует, что Агентство постоянно улучшает структуру баланса.

В **2005-2006** годах существенную долю составляли долгосрочные обязательства: **35%** и **30%** соответственно.

Структура баланса РИАТО (2007 г.)

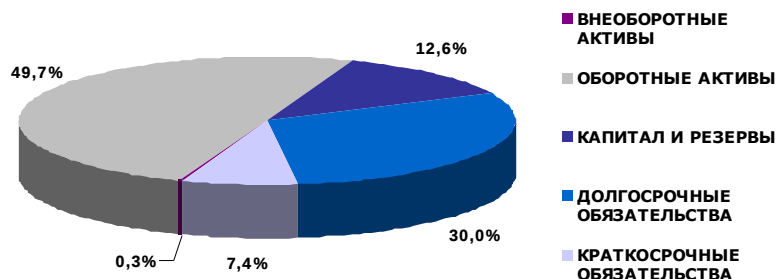


Однако в **2007** году Агентство полностью рассчиталось по своим долгам и на текущий момент не имеет долгосрочных обязательств.

Доля текущих обязательств РИАТО на конец **2007** года незначительна, таким образом, деятельность Агентства финансируется почти целиком из собственных источников.

В **2005-2006** годах доля внеоборотных активов в общих активах находилась на уровне **1%**, в **2007** году – **2%**. Такие малые значения обусловлены спецификой деятельности РИАТО в качестве регионального ипотечного оператора, основная деятельность, которого связана с выдачей и рефинансированием ипотечных кредитов.

Структура баланса РИАТО (2006 г.)



Динамика основных финансовых показателей

Наименование показателя, тыс.руб.	Период		
	2005	2006	2007
Активы (совокупные)	143687	167141	68481
Собственный капитал	38822	42221	65729
Долг (совокупные обязательства)	104865	124920	2752
Выручка	6882	18169	781346
Чистая прибыль	1176	3507	3830
ЕВИТ	16592	19134	9021
ЕВИТДА	16720	19302	9248
Долг / Активы	0,73	0,75	0,04
Долг / Собственный капитал	2,70	2,96	0,04
Долг / Выручка	15,24	6,88	0,004
Долг / Чистая прибыль	89,17	35,62	0,72
Долг / ЕВИТ	6,32	6,53	0,31
Долг / ЕВИТДА	6,27	6,47	0,30

Динамика основных финансовых показателей РИАТО за 2005-2007 года

Источник: данные РИАТО, расчеты компании

Снижение активов в **2007** году вдвое обусловлено уменьшением дебиторской задолженности и сокращением краткосрочных финансовых вложений и денежных средств, которые были направлены на погашение финансовой задолженности РИАТО. На данный момент у РИАТО отсутствует долгосрочная задолженность.

Собственный капитал показывает стабильный рост, улучшая структуру баланса.

Значительный рост выручки объясняется изменениями в учетной политике РИАТО в **2007** году. Согласно изменениям, затраты кредитного отдела и деятельности по рефинансированию отражаются как основное производство. Доходы от выдачи ипотечных кредитов и рефинансирования закладных формируют выручку. До **2007** года они отражались по статье прочих операционных доходов. При этом чистая прибыль РИАТО продолжает расти.

Снижение показателей **EBIT** и **EBITDA** произошло вследствие изменений в формировании себестоимости, а также в результате изменения учетной политики Агентства.

Структура долгового и собственного финансирования РИАТО

Наименование показателя	2005	2006	2007
Размер собственного капитала, тыс. руб.	38 822	42 221	65 729
Отношение заёмного и собственного капитала	2,70	2,96	0,04

Показатели финансовой независимости РИАТО 2005-2007 года (под собственным капиталом понимается раздел III Формы №1)

Источник: данные РИАТО, расчеты компании

Данные показатели значительно улучшились в **2007** году за счет увеличения стоимости собственного капитала и за счёт сокращения РИАТО значительной части своих краткосрочных обязательств, и погашения долгосрочных обязательств в полном объеме. Отражает это кредитная история Агентства последнего года:

Наименование обязательства	Наименование кредитора (займодавца)	Размер основного долга	Дата погашения	Дата погашения процентов
Кредит	ОАО «Томскпромстройбанк»	40 000 000руб.	26 июня 2007г.	Ежемесячно
Кредитная линия	ОАО «Урало-Сибирский Банк» в г.Томск	10 000 000руб.	28 мая 2007г.	Ежемесячно
Кредитная линия	ОАО «Урало-Сибирский Банк» в г.Томск	30 000 000руб.	09 июля 2007г.	Ежемесячно
Кредитная линия	ОАО «Урало-Сибирский Банк» в г.Томск	20 000 000руб.	23 июля 2007г.	Ежемесячно

Краткая информация о кредитной истории Агентства

Источник: данные РИАТО

Кредиты предоставлены коммерческими банками для реализации проекта «Развитие рынка жилищного строительства Томской области через ипотечное кредитование в **2004-2007**гг.». Для обеспечения возвратности кредитов Департамент финансов Администрации Томской области заключил договор с коммерческими банками о предоставлении государственной гарантии по предоставленным кредитам сроком на **3** года. На уплату части процентов по кредитам Администрацией Томской области предоставлялась субсидия в размере **10%** годовых. С **2007** года размер субсидии составляет **8%** годовых.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует, предприятие погашает свои обязательства без задержек.

Коэффициенты экономической эффективности РИАТО

Наименование показателя	2005	2006	2007
Показатели оборачиваемости			
Оборачиваемость оборотных активов, раз	0,05	0,11	11,60
Оборачиваемость дебиторской задолженности, раз	0,1	0,3	37,1
Оборачиваемость капитала, раз	0,2	0,4	11,9
Показатели рентабельности			
Выручка, тыс. руб.	6 882	18 169	781 346
Суммарные поступления, тыс. руб.	504 158	877 223	832 535
Чистая прибыль, тыс. руб.	544	3507	3830
Рентабельность активов, %	0,4	2,1	5,7
Рентабельность капитала, %	1,4	8,3	5,8
Рентабельность продаж, %	7,9	19,3	0,5
Рентабельность поступлений, %	0,1	0,4	0,5
Показатели ликвидности			
Коэффициент текущей ликвидности, в долях	30,6	6,7	24,5
Коэффициент быстрой ликвидности, в долях	30,4	6,7	24,5

Финансовые коэффициенты РИАТО за 9 мес. 2007 года в сравнении со значениями 2006 года

Источник: данные РИАТО, расчеты компании

Показатели «Суммарные поступления» и «Рентабельность поступлений» не являются стандартными, но были введены с целью сопоставления эффективности основной деятельности РИАТО в разные годы. «Суммарные поступления» рассчитаны как сумма выручки и прочих операционных доходов. Их использование обусловлено изменениями в учетной политике РИАТО: до **2007** года деятельность по продаже закладных и операции с недвижимостью, отражались в отчетности как прочие доходы и расходы. С начала **2007** эта деятельность отражается как основная деятельность и доходы по ней формируют выручку. Вследствие чего выручка значительно возросла.

Этим же объясняется снижение рентабельности продаж в **2007** году при одновременном росте прибыли. Показатель «Рентабельности поступлений» позволяет более адекватно сравнить эффективность. Он рассчитан как отношение чистой прибыли к сумме выручки и прочих операционных доходов (стр. **10** и стр. **90** Формы №2). В **2007** году показатель демонстрирует рост, что отражает действительно увеличение эффективности деятельности Агентства.

Тенденции развития РИАТО

Приоритетными направлениями развития в **2008** году РИАТО определяет:

- Продолжение работы по оптимизации и упрощению выдачи ипотечных кредитов, с целью привлечения большего числа заёмщиков;
- Совершенствование взаимодействия с участниками системы ипотечного кредитования, в т.ч.:
 - Совершенствование системы взаимодействия с ОАО «АИЖК» по рефинансированию кредитов, работы с дефолтными закладными;
 - Работа над совершенствованием организационных и правовых взаимосвязей между участниками рынка ипотечного жилищного кредитования области;
 - Участие в разработке и совершенствовании региональной нормативно-правовой базы системы ипотечного жилищного кредитования;
- Участие в реализации федеральной программы «Социальное развитие села до **2010** года»;
- Реализация на практике земельной ипотеки;
- Реализация совместно с Администрацией Томской области проекта инвестирования строительных компаний с целью увеличения объемов строительства жилья.

Главная задача РИАТО в **2008** году – реализация проекта «Создание условий для комплексной жилищной застройки за счет освоения и вовлечения в оборот новых территорий путем развития системы ипотечного жилищного кредитования в **2007-2012гг.**».

Цели заимствования

Основной целью заимствования РИАТО является реализация программы по созданию условий для комплексной жилищной застройки за счет освоения и вовлечения в оборот новых территорий. Средства, привлеченные облигационным займом, будут полностью направлены на реализацию проекта.

Проект объединяет несколько направлений инвестирования:

- завершение строительства многоквартирных домов;
- развитие малоэтажного строительства;
- комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства.

В рамках проекта будет профинансировано возведение **61 860** кв.м. жилья, из них **48 500** кв.м. индивидуального жилья. Эти объемы строительства позволят выдать около **580** ипотечных кредитов на сумму не менее **650 000** т.р. В ходе реализации инвестиционной программы за счет вновь построенных объектов смогут улучшить жилищные условия порядка **695** семей.

Завершение строительства многоквартирных домов

Схема реализации предполагает:

1. Единовременное инвестирование средств в строящиеся многоквартирные дома;
2. Выдача ипотечных кредитов населению под приобретенное РИАТО жилье с последующим рефинансированием выданных кредитов за счет средств ОАО «АИЖК» и других рефинансирующих организаций;
3. Реинвестирование денежных средств, образующихся в ходе реализации проекта, в новые объекты жилищного строительства;
4. Выдача ипотечных кредитов населению под новые приобретенные РИАТО объемы жилья с последующим рефинансированием выданных кредитов;

Таким образом, сумма первоначальных инвестиций составит **100 000** тыс. руб. С учетом рефинансирования ипотечных кредитов, выдаваемых под приобретаемое жилье, общая сумма инвестиций в жилищное строительство за срок реализации проекта составит не менее **478 587** тыс. руб.

Развитие малоэтажного строительства

Объем первоначальных инвестиций в малоэтажное строительство составляет **200 000** тыс. руб. Данная часть проекта, на первом этапе, предусматривает строительство двух малоэтажных жилищных поселка с развитой инфраструктурой.

Схема реализации предполагает:

- Инвестирование средств в строительство индивидуального жилья и объекты инфраструктуры на ранних стадиях строительства организованных коттеджных поселков;
- Выдача ипотечных кредитов населению под жилье, построенное на инвестированные РИАТО средства, на высокой стадии его готовности с последующим рефинансированием выданных кредитов.

При условии обеспечения строительными организациями установленных объемов и сроков строительства будет профинансировано строительство **48 450** кв.м. малоэтажного жилья, выдано **427** кредитов на общую сумму порядка **589 260** тыс. руб.

Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства.

Комплексная подготовка земельных участков, включающая их правовое формирование и инженерное обустройство, позволит вовлечь в оборот новые территории, пригодные для реализации жилищных проектов и привлечь инвестиции для финансирования строительства жилья. Первоначальный объем инвестиций составит **200 000** тыс. руб. Реинвестирование средств, позволит дополнительно профинансировать капитальных затрат на сумму **122 570** тыс. руб.

Основные результаты реализации данной части программы это: вовлечение в оборот новых земель пригодных для жилищного строительства и создание условий для строительства малоэтажного жилья общей площадью **69 268** кв.м.

Прогноз движения денежных средств по проектам, профинансированным за счёт облигационного займа

Наименования статей (в тыс. руб.)				2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	Итого
Основная деятельность	Поступления	Поступления от основной деятельности	Реализация прав на строящееся жилье	27 952	482 922	650 460	430 686	53 029	1 645 049
			Комиссия застройщика	1 957	7 723	8 824	9 707	7 813	36 024
			Реализация прав на земельные участки	0	0	187 532	182 531	10 002	380 065
			Реализаця малоэтажного жилья	0	0	0	119 638	358 913	478 551
			Итого выручка	29 909	490 645	846 816	742 562	429 757	2 539 689
		Итого поступлений от основной деятельности		29 909	490 645	846 816	742 562	429 757	2 539 689
	Выбытия	Затраты по основной деятельности	Оплата труда	1 976	2 174	2 391	2 630	2 893	12 064
				Итого производственных затрат		1 976	2 174	2 391	2 630
		Расчеты с бюджетом и государственными внебюджетными фондами		3 199	21 438	81 103	129 318	122 108	357 166
		Итого выбытий от основной деятельности		5 175	23 612	83 494	131 948	125 001	369 230
	Сальдо от основной деятельности			24 734	467 033	763 322	610 614	304 756	2 170 459
	Сальдо от основной деятельности нарастающим итогом			24 734	491 767	1 255 089	1 865 703	2 170 459	---
Инвестиционная деятельность	Выбытия от инвестиционной деятельности	Строительство многоквартирных домов	100 000	114 377	125 814	138 396	0	478 587	
		Создание инженерной инфраструктуры	80 347	63 890	118 772	47 763	0	310 772	
		Малоэтажное строительство	272 004	255 018	378 765	181 830	0	1 087 617	
		Итого выбытий от инвестиционной деятельности	452 351	433 285	623 351	367 989	0	1 876 976	
	Сальдо от инвестиционной деятельности		-452 351	-433 285	-623 351	-367 989	0	-1 876 976	
	Сальдо от инвестиционной деятельности нарастающим итогом		-452 351	-885 636	-1 508 987	-1 876 976	-1 876 976	---	
Финансовая деятельность	Поступления от финансовой деятельности	Облигационный заем	507 500	0	0	0	0	507 500	
		Реализации ценных бумаг	19 566	338 045	455 322	427 670	202 669	1 443 272	
		Доход от реализации ценных бумаг	0	1 567	6 270	12 489	16 954	37 280	
		Процентные доходы	0	336	673	563	393	1 965	
		Итого поступлений от финансовой деятельности	527 066	339 948	462 265	440 722	220 016	1 990 017	
	Выбытия от финансовой деятельности	Выплаты купона	58 363	58 363	58 363	58 363	40 854	274 304	
		Погашение облигационного займа	0	0	0	152 250	355 250	507 500	
		Приобретение ценых бумаг	19 566	338 045	455 322	427 670	202 669	1 443 272	
		Итого выбытий от финансовой							
				77 929	396 408	513 685	638 283	598 773	2 225 076

Краткая форма отчета о движении денежных средств		деятельности					
	Сальдо от финансовой деятельности		449 138	-56 460	-51 420	-197 561	-378 757
	Сальдо от финансовой деятельности нарастающим итогом		449 138	392 678	341 259	143 698	-235 059
	Остаток ДС на начало периода		0	21 521	-1 191	87 361	132 425
	Поступления		556 975	830 593	1 309 081	1 183 284	649 773
	Выбытия		535 455	853 305	1 220 530	1 138 220	723 774
	Остаток ДС на конец периода		21 521	-1 191	87 361	132 425	58 424
Дисконтированные денежные потоки	Потоки от основной деятельности		24 734	467 033	763 322	610 614	304 756
	Поток от инвестиционной деятельности		-452 351	-433 285	-623 351	-367 989	0
	Суммарный поток (от основной и инвестиционной деятельности)		-427 617	33 748	139 971	242 625	304 756
	Суммарный поток нарастающим итогом (от основной и инвестиционной деятельности)		-427 617	-393 869	-253 898	-11 273	293 483
	Дисконтирующий множитель		0,8929	0,7972	0,7118	0,6355	0,5674
	Дисконтированный суммарный поток		-381 800,89	26 903,70	99 628,59	154 192,57	172 926,74
	Дисконтированный суммарный поток нарастающим итогом		-381 800,89	-354 897,19	-255 268,60	-101 076,03	71 850,71
	Ставка дисконтирования		12%				

Перспективы развития

На сегодняшний день коммерческие банки проводят активную политику по дальнейшему увеличению объемов ипотечного кредитования. Крупные банки обладают достаточным количеством ресурсов для успешного расширения деятельности в регионах. Это усиливает конкурентное давление, в том числе, и в Томской области.

Однако при этом кредит на строительство индивидуального жилья является наименее распространенным продуктом на рынке ипотечного кредитования. Подобные продукты предлагаются ограниченным числом участников рынка ипотечного кредитования. Чаще всего они ограничиваются реализацией сделок на территории Московской и Ленинградской областей.

При этом именно индивидуальное малоэтажное жилье рассматривается как наиболее приемлемый вариант застройки новых территорий, обеспечивающий высокую оборачиваемость вложенных средств. Таким образом, становление земельной ипотеки является приоритетным направлением развития рынка ипотечного кредитования в нашей стране.

РИАТО уже готово внедрить на практике в Томской области земельную ипотеку и ставит это одной из приоритетных задач. Это позволит РИАТО инвестировать именно в малоэтажное жилищное строительство с целью дальнейшего кредитования этой отрасли. При текущем состоянии отрасли ипотечного жилищного кредитования РИАТО сможет охватить незанятый сегмент кредитования индивидуального малоэтажного жилья, не встретив конкурентного давления. Именно это определяет план инвестирования в малоэтажное жилищное строительство.

4. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Правовой статус области

Томская область входит в состав Сибирского федерального округа. Образована **13** августа **1944** года. Административный центр – город Томск.

Томская область является субъектом Российской Федерации и равноправна с другими субъектами Российской Федерации во взаимоотношениях с федеральными органами государственной власти.

Область обладает на своей территории всей полнотой государственной власти, кроме тех полномочий, которые относятся к ведению Российской Федерации.

Статус региона определяется Конституцией Российской Федерации и Уставом Томской области.

Краткая история региона

Развитие территории области началось в конце **XVI** — начале **XVII** веков. Старейшим населённым пунктом области является село Нарым, основанное в **1596** году. Томск был основан в **1604** году по указу Бориса Годунова в качестве пограничной крепости.

В **1804** году город Томск становится административным центром новой губернии.

В **1925** году Томск вошел в состав Сибирского, а позже – Западно-сибирского края. В **1937** году Томск вместе с прилегающими территориями переходит в состав Новосибирской области.

В начале Великой Отечественной войны в Томск было эвакуировано **30** заводов, что заложило основу промышленного развития региона. За годы войны объем промышленного производства в Томске вырос втрое.

В августе **1944** году был подписан указ о создании Томской области.

Развитие региона в послевоенные годы, главным образом, было связано с разработкой месторождений нефти и газа. Впервые нефть была получена промышленным способом в **1962** году на Соснинском месторождении близ села Александровское. Через **4** года создается нефтепромысловое управление «Томскнефть». В последующие годы были построены нефтепровод Александровское-Анжеро-Судженск, магистральный газопровод Нижневартовск-Парабель-Кузбасс, мостовые переходы через реки Обь и Томь.

Географическое положение

Протяжённость области с севера на юг — около **600** км, с запада на восток — **780** км. Общая площадь региона составляет **316,9** тыс. кв. км (**1,9%** территории Российской Федерации). Климатические условия в северной и южной частях области заметно отличаются.

Большая часть территории области труднодоступна, так как представляет собой тайгу (леса занимают **63 %** площади) и болота (**28,9 %**, в частности самое крупное в мире Васюганское болото). Площадь сельхозугодий сравнительно невелика – около **1,3** млн. га.

Климат континентальный. Среднегодовая температура - минус **1,3** градуса по Цельсию. Зима суровая и продолжительная. Средняя температура января - минус **19-21** градус, средняя температура июля - плюс **17-18** градусов. Безморозный период составляет **100-105** дней.

В состав области входят **4** городских округа: Томск, Стрежевой, Кедровый, ЗАТО Северск, а также **16** муниципальных районов, включающих **3** городских и **117** сельских поселений, **576** сельских населенных пунктов. Количество муниципальных образований, имеющих утвержденные границы территорий - **140**. Областной центр – город Томск (численность населения - **493** тыс. человек).

Природные ресурсы

Полезные ископаемые

К основным полезным ископаемым, добываемым в Томской области относятся: нефть, газ, железные руды, нерудные строительные материалы (глина, строительный камень, известняки, песчано-гравийные смеси), а также редкие металлы (титановые руды). Кроме того, регион занимает второе место в России по запасам торфа.

Потенциальные запасы углеводородов оцениваются в **5,5** млрд. т. Помимо этого найдены месторождения медных руд, цинка, сурьмы, марганца и бурого угля. Обнаружены проявления золота.

Лесные ресурсы

Земли лесного фонда занимают площадь более **20** млн. га, что составляет около **63%** территории Томской области. Более **50%** запасов древесины приходится на хвойные породы. Общий запас древесины – **2760** млн. куб. м, более **60%** этого объема – в спелых и перестойных насаждениях.

Расчетная лесосека по главному пользованию составляет **28** млн. куб. м, в т. ч. по хвойному хозяйству – **7** млн. куб. м.

5. Органы государственной власти Томской области

Томская область входит в состав Российской Федерации как равноправный субъект.

Высшее должностное лицо региона – Губернатор Томской области Кресс Виктор Мельхиорович.

Высшим исполнительным органом государственной власти является Администрация Томской области, возглавляемая Губернатором.

Высший законодательный орган – Государственная Дума Томской области.

Судебную власть представляют областной суд, районные суды, мировые судьи, арбитражный суд области.

Губернатор

Виктор Мельхиорович Кресс родился в **1948** году в Костромской области. В **1971** году окончил Новосибирский сельскохозяйственный институт. В **26** лет стал директором совхоза «Родина» Томского района.

В **1990** году Виктор Кресс был избран депутатом областного Совета народных депутатов, в том же году стал его председателем. В конце **1991** году Указом Президента России Виктор Кресс назначен на пост главы администрации Томской области; в **1995** году избран, а в **1999** и **2003** переизбран на должность губернатора Томской области. В марте **2007** года представлен Президентом Российской Федерации Владимиром Путиным на должность губернатора области и утвержден депутатами Государственной Думы Томской области.

В **1993** году - избран членом Совета Федерации Федерального собрания РФ (член Комитета по науке, культуре, образованию, здравоохранению и экологии Совета Федерации).

В **1998-2001** гг. Виктор Кресс возглавлял межрегиональную ассоциацию «Сибирское соглашение», входил в состав Президиума Правительства РФ, дважды избирался членом совета директоров РАО «ЕЭС России», руководил межведомственной группой по реформированию электроэнергетики.

Кандидат экономических наук. Автор книг: «Томская область: сегодня и завтра» (**1997**), «Трудное время России. Взгляд из провинции» (**1998**), «Томская область на перекрестке столетий» (**1999**), «Томская область. Начало XXI века» (**2002**), «Прямые ответы на сложные вопросы» (**2003**).

Женат. Имеет двоих детей, трою внуков. Жена - Людмила Васильевна работает в областном комитете государственной статистики, дочь Елена - врач-кардиолог, сын Вячеслав - арбитражный судья.

Государственная Дума Томской области

Государственная Дума Томской области является однопалатным постоянно действующим законодательным (представительным) органом государственной власти Томской области и состоит из **42** депутатов.

Государственная Дума Томской области самостоятельно решает вопросы, относящиеся к ее ведению в соответствии с действующим федеральным законодательством и законодательством Томской области. Дума является юридическим лицом и имеет гербовую печать.

Впервые Дума была избрана в **1994** г. Спикером Государственной Думы Томской области является Борис Алексеевич Мальцев.

Администрация области

Администрация области обладает правами юридического лица, имеет гербовую печать и финансируется из областного бюджета.

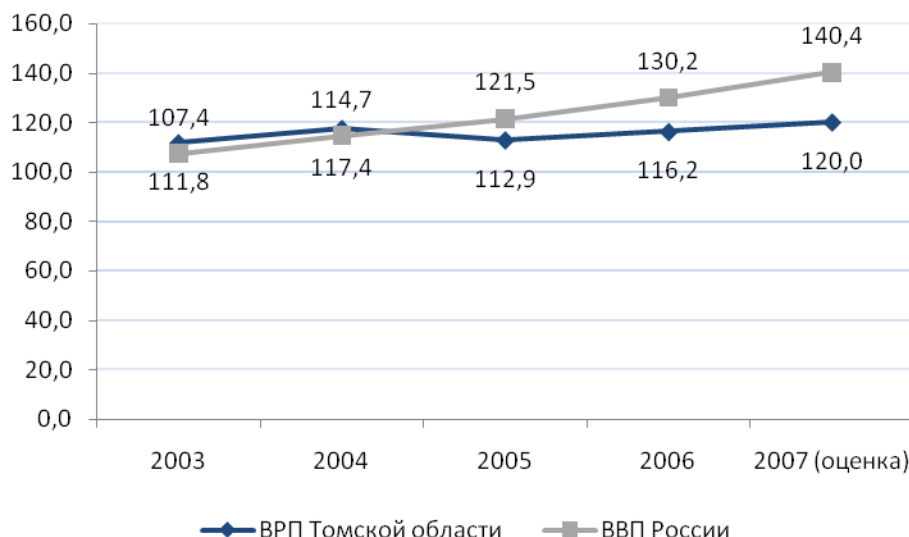
Администрация области осуществляет свои полномочия в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеративным договором о разграничении предметов ведения и полномочий между федеральными органами государственной власти Российской Федерации и органами власти субъектов Российской Федерации и Уставом (Основным Законом) Томской области.

Администрацию области возглавляет Губернатор Томской области – руководитель высшего исполнительного органа государственной власти Томской области. Губернатор Томской области по вопросам, отнесенным к его ведению, принимает постановления и издает распоряжения. Администрация области в пределах своих полномочий принимает постановления и издает распоряжения; иные исполнительные органы государственной власти Томской области в пределах своей компетенции издают приказы и распоряжения.

6. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕГИОНА

Валовой региональный продукт

Номинальный объем ВРП Томской области (по оценке Департамента экономики Администрации Томской области) в **2007** году составит свыше **219** млрд. рублей. Ожидаемый рост реального ВРП в основных ценах - **103,3%** к уровню **2006** года (в целом по России - **107,8%**).

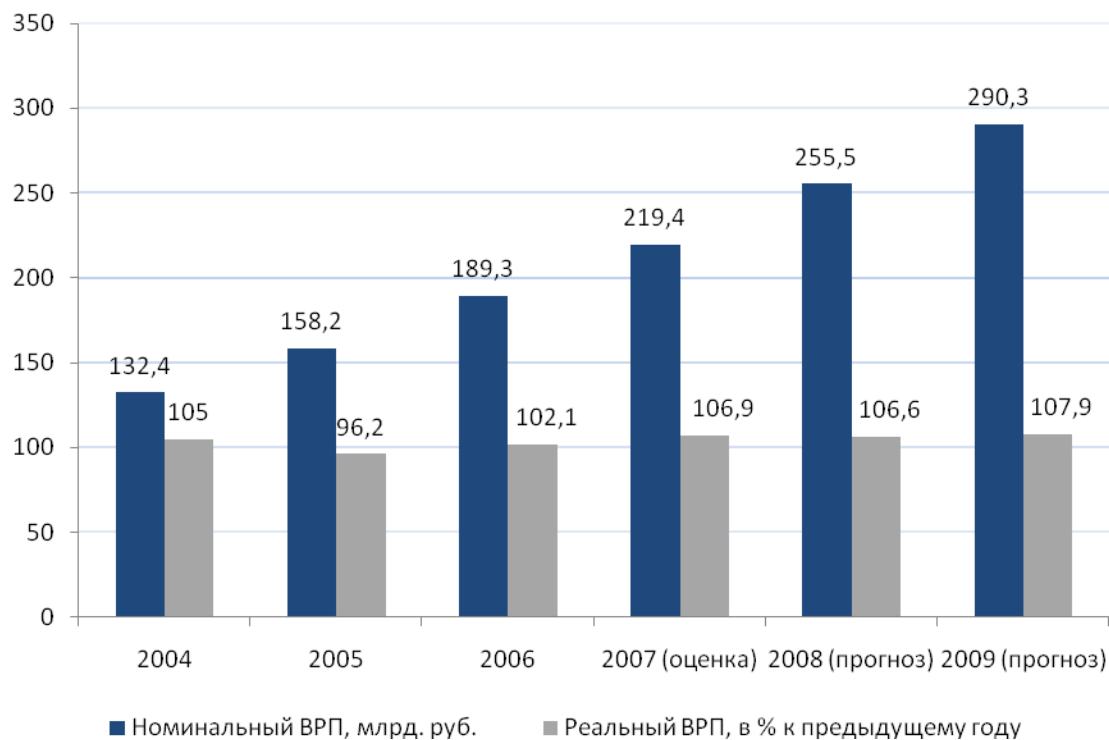


Темпы роста ВРП Томской области в сравнении с ВВП России, в % к 2002 году в основных сопоставимых ценах

Источник: Администрация Томской области

Темпы роста ВРП Томской области относительно уровня **2002** года за период с **2003** по **2004** год превышали аналогичные показатели ВВП Российской Федерации. Начиная с **2005** года, прирост ВВП России опережает прирост ВРП Томской области, что связано с замедлением темпов экономического роста в Томской области в **2005** году, главным образом, обусловленным снижением объемов добычи нефти и инвестиций в основной капитал ОАО "Томскнефть" ВНК.

Прогнозные значения на **2008** и **2009** годы – **255,5** и **290,3** млрд. руб. соответственно.



Объем и динамика ВРП Томской области в 2004-2006 гг. и прогноз на 2007-2009 гг.

Источник: Администрация Томской области, МЭРТ РФ



Структура ВРП Томской области

Источник: Администрация Томской области

В течение последних лет существенных изменений в структуре ВРП Томской области не наблюдалось. Главным образом, ее определяет нефтедобывающая направленность экономики региона: **34%** приходится на добычу полезных ископаемых. Суммарная доля добывающих и обрабатывающих производств превышает **50%**.

Основные отрасли экономики

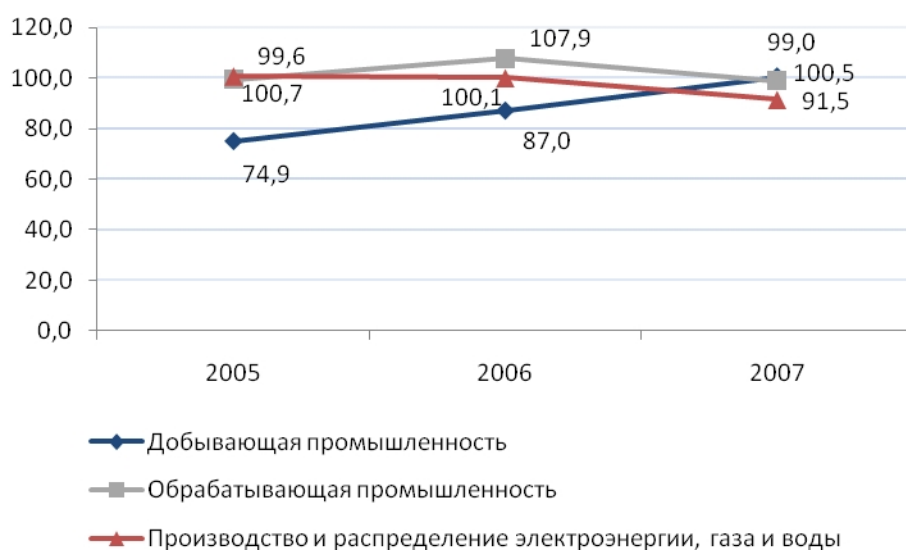
Промышленность

Более **50%** объема промышленного производства региона приходится на топливную промышленность. Также значительную долю объема промышленного производства составляет обрабатывающая промышленность.

Томская область - один из крупнейших центров нефтедобычи Западной Сибири. На территории области открыто более **100** месторождений углеводородов, в том числе, около **90** – нефтяных. В Томской области добывается около **3,5%** от общего объема добычи нефти в России и **0,8%** - газа. Помимо добывающих мощностей, область располагает развитой нефте- и газотранспортной инфраструктурой.

В **2007** году Томская область характеризовалась некоторым замедлением темпов роста промышленного производства по сравнению с российскими показателями. Темп роста к уровню **2006** года составил **98,3%**, в целом по России **106,3%**. Однако, по объему отгруженной промышленной продукции в расчете на душу населения Томская область стабильно входит в тройку лидеров среди регионов Сибирского Федерального округа.

Общее снижение уровня промышленного развития произошло по **2-м** основным причинам – из-за значительного сокращения объемов химического производства, а также производства и распределения электроэнергии, газа и воды.



Динамика промышленного производства по трем основным отраслям

Источник: Администрация Томской области

За счет сложившейся благоприятной ценовой конъюнктуры на оптовом рынке ОАО «Томскэнерго» получило возможность закупать электроэнергию по ценам ниже себестоимости, уменьшая тем самым собственную выработку и обеспечивая значительное снижение затрат на топливо.

На добычу полезных ископаемых в регионе все еще оказывает негативное влияние недостаток инвестиций в развитие производства в предыдущие годы в связи со сменой собственника ОАО «Томскнефть». В **2007** году наблюдалось сокращение прироста добычи полезных ископаемых. В период с января по май **2007** года прирост добычи полезных ископаемых составил **1,4%**, в январе-июне - **0,8%**, январе-июле - **0,4%**, в январе-августе - **0,3%** и в январе-сентябре - **0,2%**.

Следствием перехода ОАО «Томскнефть» под контроль ОАО «Роснефть» стало возобновление положительной динамики инвестиций в регионе. Осуществленные инвестиции должны привести к улучшению ситуации в топливно-энергетическом комплексе.

Объем прибыли крупных и средних организаций в **2006** году составил **17,8** млрд. руб. против **24,3** млрд. руб. в **2005** и **17,8** млрд. руб. в **2004** году. По итогам **2007** года ожидается увеличение объема прибыли до **33,0** млрд. руб.

Соотношение прибыльных и убыточных организаций составит, по оценке, **70/30** в пользу рентабельных предприятий.

Транспорт

Транспортная инфраструктура региона включает в себя автомобильные и железные дороги, водные пути и авиалинии. В настоящее время обеспеченность населения области средствами транспортной инфраструктуры существенно ниже, чем в среднем по Российской Федерации и Сибирскому федеральному округу. Область крайне нуждается в северной транзитной широтной дороге, а также реконструкции и развитию автомобильных дорог на юге области, в районах, располагающих значительной лесосырьевой базой.

Сельское хозяйство

Сельхозугодия в Томской области составляют менее **5 %** от общей площади земель, что является следствием преобладания на территории области заболоченных лесов и болот. Также особенности природных условий области определили неодинаковую сельскохозяйственную освоенность земель ее административных районов.

В состав агропромышленного комплекса Томской области по состоянию на **1** января **2007** года входило **116** сельскохозяйственных организаций, **41** организация по переработке сельскохозяйственного сырья, **7** организаций по агросервисному обслуживанию и материально-техническому обеспечению. Из **125** сельскохозяйственных организаций области сельскохозяйственные кооперативы составляют **28%**, колхозы - **5%**, акционерные общества - **24%**, общества и товарищества с ограниченной ответственностью - **31%**, государственные и

муниципальные сельхозпредприятия - **5%**. В систему АПК входят учреждения государственной ветеринарной сети, насчитывающие одну областную ветеринарную станцию, **120** ветеринарных участков и **57** ветеринарных пунктов, областная государственная семенная инспекция.

В области функционирует **1117** крестьянских (фермерских) хозяйств, **123** тысячи личных подсобных хозяйств и **545** садоводческих товариществ. Развитие личных подсобных хозяйств в период проведения реформ увеличило возможность самообеспечения населения сельскохозяйственными продуктами, способствовало сохранению социальной стабильности, компенсировало спад производства продукции животноводства, картофеля, овощей в общественном секторе.

Из общей численности населения области в сельской местности проживают **32,7%**. В агропромышленном комплексе области занято **28-29%** трудоспособного населения, из них непосредственно в сельскохозяйственном производстве занято около **36,2** тыс. человек. По среднестатистическим данным каждый работающий на селе обеспечивает занятость **5-6** человек из других отраслей экономики.

Сельское хозяйство Томской области специализируется на производстве мясомолочной продукции, развито производство свинины и птицеводство. Производство зерна нацелено в основном на обеспечение животноводства фуражом, хотя в небольших объемах производится товарное зерно. Пригородные сельскохозяйственные предприятия занимаются выращиванием овощей, картофеля. Картофель является важной культурой и для личных подсобных хозяйств, и для населения и выращивается повсеместно. Расширяются объемы возделывания льна местной селекции.

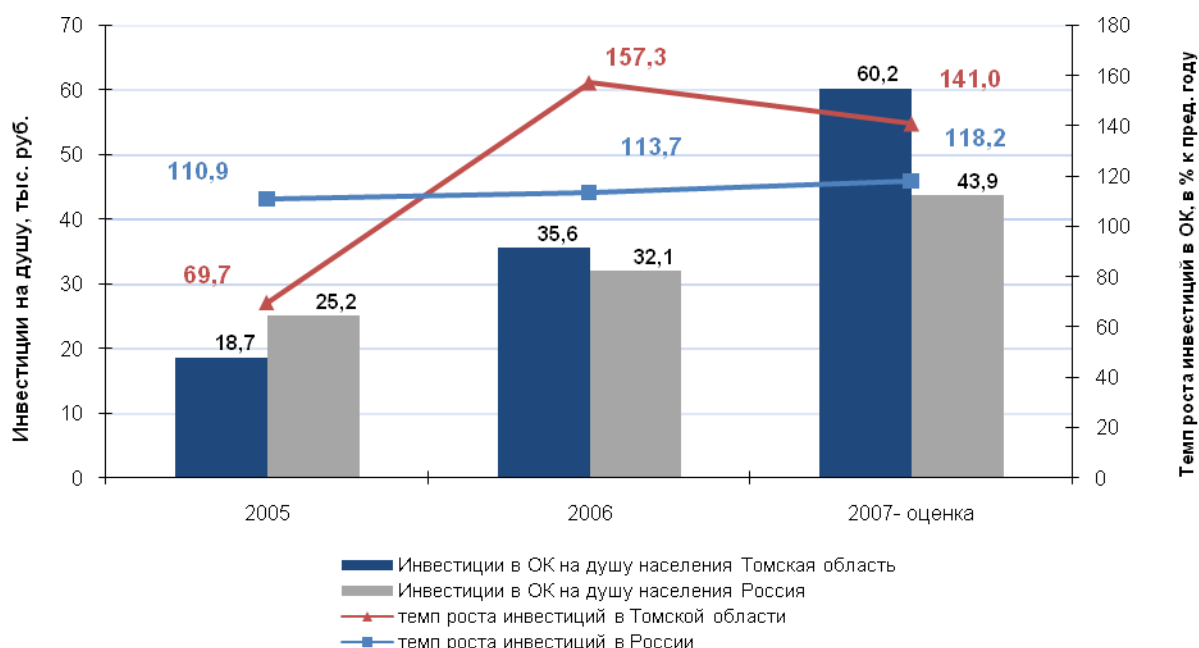
Год	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Значение индекса	113,6	95,9	95,3	109,3	101	94,3	100,8	105,3

Индекс производства продукции сельского хозяйства всех категорий (в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году)

Источник: Администрация Томской области

Инвестиционная деятельность

Начиная с **2006** года, в экономике региона наблюдается рост инвестиционной активности предприятий области, что связано с возобновлением поступлений в добычу полезных ископаемых. Как следствие, по показателю инвестиции в основной капитал в расчете на душу населения Томская область в **2006-2007** годы опережает среднероссийский показатель. По итогам **2007** года область занимает лидирующие позиции по данному показателю.



Динамика инвестиций в основной капитал на душу населения в России и Томской области за 2005-2007 годы

Источник: Администрация Томской области

Высокая инвестиционная активность в экономике связана преимущественно с поддержанием и развитием производственных мощностей в добыче нефти и газа, ростом вложений в геологоразведочные работы в области изучения недр, а также с сохранением устойчивых темпов развития в жилищном строительстве, в том числе индивидуальном.

Положительная динамика отмечается в следующих секторах экономики:

- агропромышленный комплекс - благодаря реализации отраслевого национального проекта и внедрению новых механизмов кредитования сектора;
- строительство - наблюдается устойчивая тенденция опережающего роста вложений в производство общестроительных работ;

- транспорт - в основном за счет вложений в строительство дорог и деятельность магистрального железнодорожного и воздушного транспорта;
- обрабатывающие производства – прежде всего, пищевая индустрия, производство строительных материалов, производство электронного и оптического оборудования, а также производство нефтепродуктов и обработка древесины.
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды (рост в **2,6** раза), преимущественно, за счет компенсации инвестиций ОАО «Росатомстрой» за **2004-2005** гг. по строительству ТЭЦ ФГУП «СХК» в размере свыше **2,5** млрд. рублей.

В **2007** году произошло перераспределение источников финансирования в структуре инвестиций в основной капитал. В общем объеме вложений преобладает доля привлеченных средств (**более 55%**), тогда как в **2006** году наблюдалась обратная тенденция (доля собственных средств предприятий составляла **78%**). Увеличение привлеченных источников финансирования произошло, главным образом, за счет роста заемных средств организаций.

Высокая инвестиционная активность иностранных инвесторов сохранилась и в **2007** году. Объем инвестиций из-за рубежа за **2007** год увеличился в **2,3** раза по сравнению с предыдущим и составил **480,1** млн. долл. США.

В **2007** году сохранилась наметившаяся в **2005-2006** годах тенденция роста прямых иностранных инвестиций, темп роста за **2007** год составил **237,2%**. В результате доля прямых вложений в общем объеме инвестиций из-за рубежа увеличилась до **89,4%** против **86,5%** в **2006** году.

В структуре прямых иностранных вложений преобладает доля кредитов, полученных от зарубежных совладельцев предприятий, однако, начиная с **2006** года, наблюдается рост доли взносов в уставной капитал.

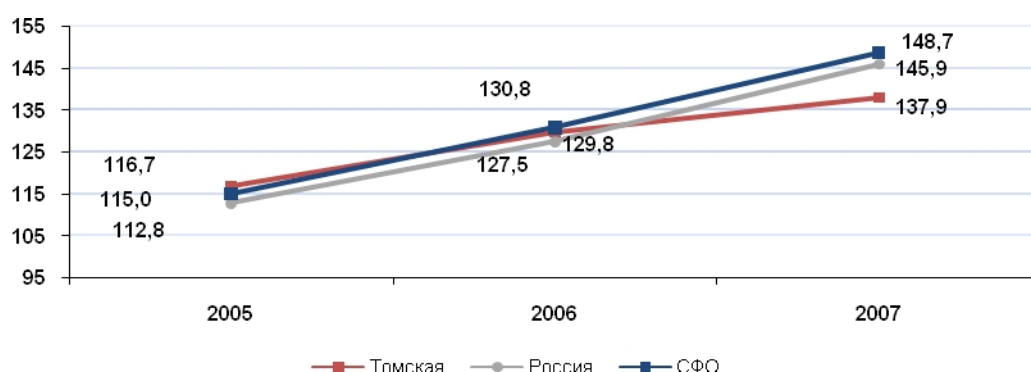
Строительство

Данная отрасль в области активно развивается. За **2007** год в Томской области введено жилья общей площадью **438** тыс. кв. м, или **117,9%** к уровню прошлого года. Характерной особенностью является достаточно большая доля индивидуального жилья - **52,7** тыс. кв. м., существенная часть которого приходится на сельскую местность.

В области принят ряд программ, направленных на улучшение жилищных условий населения (более подробная информация представлена в разделе **«Рынок ипотечного кредитования Томской области»**).

Потребительский рынок

В **2007** году сохранилась положительная динамика роста оборота розничной торговли. Тем не менее, темпы прироста снизились и составили **6,3%** против **11,2%** в **2006** году (в целом по России **15,2%** против **13,9%** соответственно), что обусловлено высокой динамикой в предыдущие годы и замедлением роста реальных денежных доходов населения. За **2007** год рост реальных денежных доходов составил **107,7%** против **111,7%** в **2006** году.



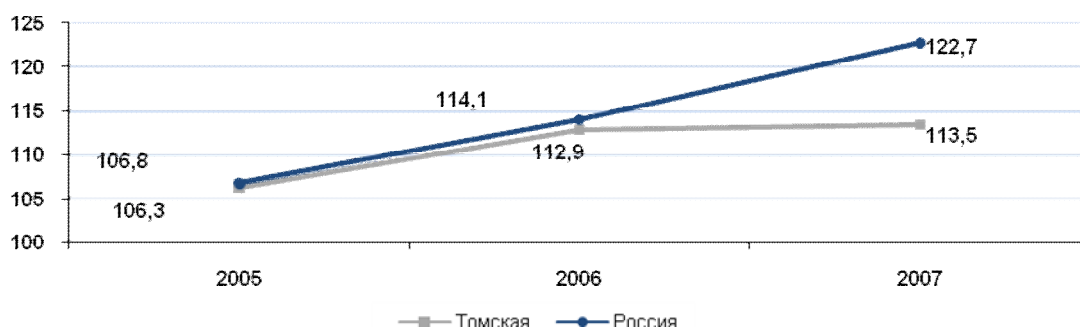
Динамика оборота розничной торговли, в % к уровню 2004 года

Источник: Администрация Томской области

В Томской области, как и в целом по России, наблюдается тенденция снижения доли продаж товаров на рынке: **14,8%** против **17%** в **2006** году (по России **15,3%** против **19,7%** соответственно).

По объему розничного товарооборота на душу населения Томская область занимает четвертое место в рейтинге среди регионов Сибирского федерального округа.

В структуре розничного товарооборота более половины общего объема товарооборота занимает доля непродовольственных товаров **56,6%**, что говорит о росте материального благосостояния населения. Кроме того, сохраняется высокий спрос на услуги потребительского кредитования.



Динамика объема платных услуг населению, в % к уровню 2004 года

Источник: Администрация Томской области

В **2007** году по сравнению с аналогичным периодом прошлого года зафиксировано замедление темпов роста объема платных услуг населению. Вместе с тем, по объему платных услуг на душу населения Томская область сохраняет лидирующее место в Сибирском федеральном округе.

Темп роста объема платных услуг населению составил **100,5%** (в **2006** году - **106,2%**), в целом по России **107,1%** (в **2006** году - **107,9%**).

В **2007** году наиболее быстрыми темпами росли объемы услуг связи - рост **118,0%** (в **2006** году - **123,5%**), туристско-экскурсионные - **155,8%** (**113,7%**), услуги гостиниц - **168,0%** (**103,0%**), ветеринарные - **131,0%** (**102,5%**), правового характера - **168,9%** (**120,7%**), медицинские - **115,1%** (**111,1%**) и образования - **110,7%** (**105,2%**).

В структуре платных услуг населению по сравнению с **2006** годом возросла доля транспортных услуг - **25,4%** от общего объема (в **2006** году - **21,9%**), связи - **17,1%** (**15,9%**), бытовых - **13,5%** (**10,6%**), системы образования - **9,4%** (**8,8%**). Сократился удельный вес жилищно-коммунальных услуг до **17,8%** против **22,2%**, услуг правового характера до **2,0%** против **4,3%**.

7. СОЦИАЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕГИОНА

Демография

Численность населения Томской области по состоянию на **01.01.2008** возросла по сравнению с **01.01.2006** года на **1,8** тыс. человек, или **0,2%**. Впервые за последние **15** лет отмечен рост численности населения в области. Основным фактором является положительный миграционный прирост населения.

В **2007** году произошло улучшение демографической ситуации в области:

- сократилась младенческая смертность на **17%** (**11,2** случая на **1000** населения, против **13,5** сл. на **1000** населения в **2006** году);
- в целом смертность населения сократилась на **5%**;
- увеличилась рождаемость на **8,1%**;
- отмечен положительный миграционный прирост (**2,5** тыс. человек).

Занятость и безработица

По оперативным данным Томскстата в целом по области уровень общей безработицы к концу декабря **2007** года составил **7,8%**; регистрируемая безработица - **2,8%** от экономически активного населения.

На **1** января **2008** года нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в службе занятости, на одну заявленную вакансию снизилась в **1,8** раза и составила **1,8** чел. (против **3,3** чел. на **1** января **2006** года). Среди зарегистрированных безработных наибольшая продолжительность безработицы составляет **1-4** месяцев.

По итогам **2007** года среднедушевые денежные доходы населения области составили **11573,5** рублей, рост за год составил **117,0%**. Рост реальных располагаемых доходов составил **107,7%**.

Показатель	Значение за 2007 год
Среднедушевые денежные доходы	
Номинальные, руб.	11573,5
Реально располагаемые (темп роста, к предыдущему году)	107,7%
Среднемесячная заработная плата, руб.	14222,8

Показатели уровня жизни населения Томской области на 2007 год

Источник: Администрация Томской области

Суммарная задолженность по заработной плате на **01.01.2008** года составила **13,6** млн. рублей и снизилась по сравнению с **01.12.2007** года на **10,3** млн. рублей (**43,1%**). В расчете на **1** работника задолженность составила **11,5** тыс. руб. При этом **21,5%** задолженности сложилось в **2006** году и ранее.

Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней на **01.01.2008** г. полностью отсутствовала, так же, как и на аналогичную дату прошлого года.

Несмотря на нефтедобывающую специализацию Томской области, в добыче полезных ископаемых занято лишь около **2,5%** общей численности работников. Тем не менее, эта доля остается достаточно стабильной. Наибольшая же численность занятых в экономике Томской области приходится на обрабатывающую отрасль и образование. При этом доля обрабатывающих производств в занятости несколько снижается. Такая

же тенденция имеет место в сельском хозяйстве. Растет доля занятых в строительстве, финансовой сфере и государственном управлении.

Образование и наука

На Томскую область с населением приходится около **100** тыс. студентов высших и средних профессиональных учебных заведений, из них более **58** тыс. обучается на дневных отделениях. Более **51%** студентов государственных вузов обучается на платной основе., в средне-специальных учебных заведениях - более **36%**. Система высшего и среднего профессионального образования Томской области включает в себя:

- **19** учреждений среднего профессионального образования (из них **2** негосударственных и **2** филиала иногородних учебных заведений);
- **10** учреждений высшего профессионального образования (**2** негосударственных, а также **11** филиалов иногородних вузов, из них **2** негосударственных);
- **4** представительства иногородних вузов, из них **1** негосударственного;
- кроме того, на территории области действует **9** филиалов томских вузов.

По всем формам обучения в вузах Томской области, а также в **12** филиалах и представительствах иногородних вузов обучается около **85** тысяч студентов. Из них количество студентов, обучающихся в государственных вузах в **2004** году, составило **82 300** человек. Всего студентов вузов, обучающихся на бюджетной основе, в **2004** году достигло **40 400** человек, с полным возмещением затрат - **41 900**. Эти цифры показывают масштабы влияния региональной системы образования на молодую часть населения региона, доказывают ее важность для Томской области и всего Сибирского региона.

В образовательных учебных заведениях среднего профессионального образования обучается более **18** тысяч студентов, в том числе около **13** тысяч на дневном отделении по **93** специальностям и **24** направлениям.

Региональная система здравоохранения

В лечебных учреждениях Томской области трудятся **26 697** работников здравоохранения, в числе которых **6 694** врача и **10 844** работника среднего медицинского персонала. Все они работают в медицинских организациях, подчиняющихся разным ведомствам – как Министерству здравоохранения и социального развития РФ, Департаменту здравоохранения Томской области и управлению здравоохранения администрации г. Томска, так и прочим министерствам и ведомствам; также работают частнопрактикующие организации, оказывающие медицинские услуги населению.

В том числе, в Томской области на конец **2006** года:

- **54** больничных учреждения;
- **6** диспансеров;
- **310** фельдшерско-акушерских пунктов;
- **5** санаториев;
- **194** частных учреждения в сети здравоохранения.

Только в областных лечебно-профилактических учреждениях трудятся **942** врача, **1565** работников среднего звена. Обеспеченность врачами, работающими непосредственно в муниципальных учреждениях и осуществляющих лечебный процесс, составляет **43,8** на **10** тысяч населения.

19,1% врачебных кадров в области имеют первую категорию, **5%** - вторую; **32,2%** – медицинские работники высшей категории. Среди сельских административных районов самый высокий показатель аттестации врачей зафиксирован в Кривошеинском районе – **79,3%** (в Томске, например, – **62%**). Также в Кривошениском и Тегульдетском районе отмечается стопроцентная сертификация врачебных кадров.

По данным за **2005** год обеспеченность населения региона врачами составляла **66,6** человек на **10** тыс. населения. Обеспеченность средним медицинским персоналом – **108,1** человек на **10** тыс. населения. Показатель обеспеченности амбулаторно-поликлиническими учреждениями составил за **276,3** учреждения на **10** тыс. человек. Обеспеченность больничными койками была на уровне **123,8** на **10** тыс. человек.

8. ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕГИОНА

Доходная часть бюджета Томской области характеризуется низкой степенью зависимости от безвозмездных поступлений. В **2007** году на долю данной статьи доходов пришлось лишь **25,6%**.

Основу доходов бюджета Томской области составляют налоговые поступления, в первую очередь, налог на прибыль предприятий и налог на доходы физических лиц. За период с **2002** по **2006** год их доля увеличилась с **26,7%** до **62,6%**.

Доходы бюджета Томской области с **2002** по **2007** год увеличились более чем в **2,9** раза. При этом динамика роста доходов продолжала оставаться существенной, несмотря на спад экономического роста на фоне сложностей в развитии нефтедобычи.

Бюджету также удалось справиться с другой значительной проблемой – централизацией с **2005** года **95%** налога на добычу нефти в федеральном бюджете. Отражением данной инициативы стало сокращение доли налогов на природные ресурсы с более чем **20%** в **2002-2004** гг. до менее **6%** доходов в **2006** году.



Динамика доходов и расходов бюджета Томской области с 2002 по 2007 год

Источник: Администрация Томской области

Увеличение поступлений в областной бюджет при замедлении темпов экономического роста произошло благодаря изменению отраслевой структуры налоговых доходов.

	2005	2006	1 полугодие 2007
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	0,8%	0,9%	0,9%
Рыболовство, рыбоводство	0,0%	0,0%	0,0%
Добыча полезных ископаемых	38,3%	34,3%	19,5%
Обрабатывающие пр-ва	16,0%	16,9%	24,6%
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	3,0%	2,6%	3,6%
Строительство	1,9%	2,3%	3,2%
Оптовая и розничная торговля	8,3%	10,2%	9,2%
Гостиницы и рестораны	0,4%	0,7%	0,8%
Транспорт и связь	8,8%	7,7%	9,2%
Финансовая деятельность	2,9%	3,8%	5,3%
Операции с недвижимым имуществом	6,2%	7,1%	8,9%
Государственное управление и обеспечение военной безопасности, обязательное социальное обеспечение	3,6%	3,5%	4,1%
Образование	4,0%	4,6%	4,9%
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	1,9%	2,3%	2,5%
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	1,8%	2,1%	1,9%
Остальные виды экономической деятельности	2,1%	0,0%	0,0%
Суммы налогов и сборов не распределенные по кодам ОКВЭД	X	0,9%	1,4%
Сведения по физическим лицам, не относящимся к индивидуальным предпринимателям и не имеющим код ОКВЭД	X	0,1%	0,0%
ВСЕГО	100 %	100 %	100 %

Отраслевая структура поступления налоговых доходов в консолидированный бюджет Томской области

Источник: Администрация Томской области

На фоне затруднений в области нефтедобычи наблюдается рост удельного веса обрабатывающих производств. Особенно заметным этот процесс стал в **2007** году – по итогам **1** полугодия **2007** обрабатывающие производства обеспечили почти **25%** налоговых поступлений по сравнению с **16%** в **2005** и **17%** в **2006** году. За указанный период доля добывающих производств сократилась с **38%** до **19,5%**.

Увеличивается роль налоговых поступлений отрасли производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также строительства, торговли, финансовой деятельности и операций с недвижимым имуществом.

Эти процессы способствуют диверсификации налоговой базы областного бюджета и в конечном итоге снижают его зависимость от конъюнктуры нефтяного рынка.

По итогам **2007** года совокупные доходы областного бюджета составили **22 304,3** млн. руб., Бюджет был исполнен на **95,9%** относительно плановых значений в доходной части.

Наименование доходов	Сумма (млн. руб.)	Удельный вес
Налоговые и неналоговые доходы, всего	16 598,40	74,40%
Из них:		
Налог на прибыль организаций	5 537,60	33,40%
Налог на доходы физических лиц	4 844,90	29,20%
Налоги на имущество	2 621,30	15,80%
Налог на добычу полезных ископаемых	1 176,20	7,10%
Акцизы по подакцизным товарам (продукции), производимым на территории Российской Федерации	1 240,40	7,50%
Безвозмездные перечисления из федерального бюджета	5 705,90	25,6%

Структура доходов областного бюджета в 2007 году

Источник: Администрация Томской области

В расходной части бюджета у Томской области, как и у большинства российских регионов, преобладают здравоохранение, социальная политика и образование. Самая крупная статья расходов – межбюджетные трансферты – в конечном итоге также имеет социальную направленность, т.к. большая часть этой суммы направляется в бюджеты муниципалитетов, которые используют эти средства главным образом на финансирование указанных выше статей.

В **2007** году расходы бюджета составили **24 154,2** млн. руб. В расходной части бюджет был исполнен на **97,8%**. Таким образом, дефицит областного бюджета составил около **1,85** млрд. руб., или **8,3%** от доходов.

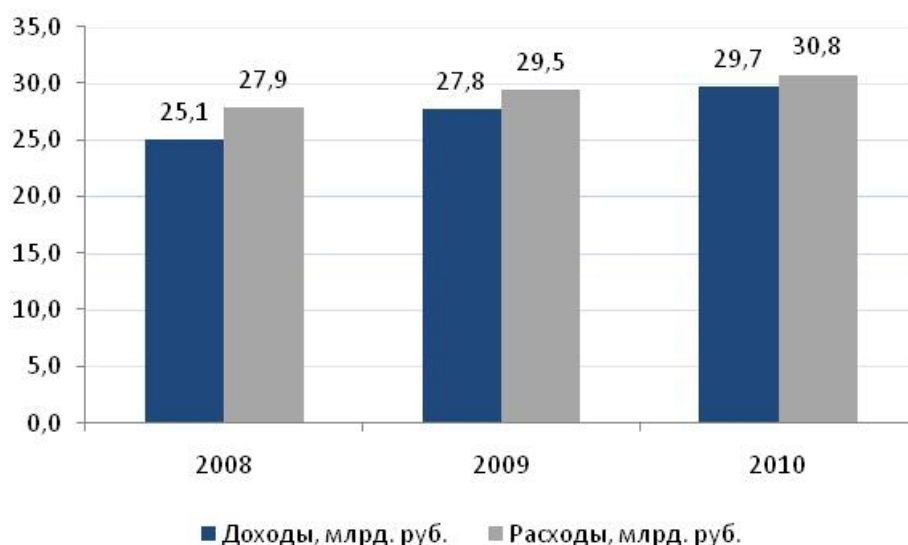
Наименование расходов	Сумма (млн. руб.)
Межбюджетные трансферты	9 057,80
Социальная политика	3 192,20
Транспорт, сельское хозяйство и другие вопросы в области национальной экономики	4 085,50
Здравоохранение и спорт	3 024,90
Образование	1 525,90
Правоохранительная деятельность, предупреждение и ликвидация ЧС	1 275,40
Расходы на обслуживание государственного внутреннего долга	283,7
Культура	230,2

Основные статьи расходов областного бюджета в 2007 году

Источник: Администрация Томской области

В соответствии с законом об областном бюджете на **2008** год, объем доходов должен превысить **25,1** млрд. руб. Планируемый объем расходов бюджета составляет **27 876,2** млн. руб. Размер дефицита составляет **2 761,5** млн. руб.

На **2009** и **2010** годы объем доходов запланирован соответственно на уровне **27,8** млрд. руб. и **29,7** млрд. руб.



Планируемая динамика доходов и расходов бюджета Томской области в 2008-2010 гг.

Источник: Администрация Томской области

Долговая нагрузка Томской области находится на среднем уровне, особенно для регионов – активных участников облигационного рынка.

Наименование обязательств	на 01.01.2005	на 01.01.2006	на 01.01.2007	на 01.01.2008
Государственные ценные бумаги Томской области	1 583	2 096	1 556	2 308
Кредиты, полученные от кредитных организаций	724	101	967	2 184
Бюджетные ссуды и кредиты	412	292	89	21
Государственные гарантии, предоставленные Томской областью	346	340	271	1 247
Долг всего	3 066	2 829	2 883	5 760
Доходы	16 107	20 269	22 304	25 115
Долг/доходы	19,0%	14,0%	12,9%	22,9%

Государственный долг и долговая нагрузка Томской области, млн. руб.

Источник: Администрация Томской области

В течение последних лет соотношение долга и доходов находилось на стабильном уровне. Рост долговой нагрузки на начало **2008** года обусловлен, главным образом, предоставлением дополнительных государственных гарантий и привлечением займов с целью дальнейшего развития области.

Долговые обязательства	Объем долговых обязательств, всего	с истекшим сроком погашения	В том числе объем долговых обязательств:							
			со сроком погашения по годам:							
			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Кредитные соглашения и договоры	2 183,710	0	2 083 110,0	100 600,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Государственные займы, осуществляемые путем выпуска ценных бумаг	2 308 103	0	706 962,0	700 641,0	350 250,0	350 250,0	200 000,0	0,0	0,0	0,0
Договоры и соглашения о получении бюджетных кредитов от бюджетов др. уровней бюджетной системы РФ	20 797,9	0	8 947,7	8 947,7	2 902,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Договоры о предоставлении гос. гарантий	1 247 098,6	0	472 577,3	8 910,3	179 959,3	38 191,5	34 239,2	33 132,0	33 142,0	8 250,0
Всего:	5 759 709,5	0	3 221 597,0	719 099,0	533 111,5	388 441,5	134 239,2	33 132,0	33 142,0	8 250,0

Профиль погашения долговых обязательств Томской области по состоянию на 01.01.2008, тыс. руб.

Источник: Томская расчетная палата

Томская область располагает кредитными рейтингами от международного рейтингового агентства **Standard & Poor's**. Впервые рейтинги были присвоены **12** марта **2004** года на уровне **«ruA»** по национальной шкале. Девятнадцатого сентября **2006** года рейтинг был увеличен до **«ruA+»** по национальной шкале.

Приложение 1. Договор о предоставлении государственной гарантии Томской области

ДОГОВОР О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ № 132-Г от 22.11.2007

г. Томск

«22» ноября 2007 года

Томская область, именуемая в дальнейшем «Гарант», от имени которой действует Департамент финансов Томской области, в лице Заместителя Губернатора Томской области - начальника Департамента финансов Феденева А.М, действующего на основании Положения о Департаменте финансов Томской области, в соответствии со статьями 115 и 117 Бюджетного кодекса Российской Федерации, Законом Томской области от 14 ноября 2006г. N 272-ОЗ "Об областном бюджете на 2007 год", постановлением Губернатора Томской области от 13.09.2005 №110 «Об утверждении Правил предоставления государственных гарантий Томской области юридическим лицам», Распоряжением Губернатора Томской области от 19.11.2007г. № 627-р «О предоставлении государственной гарантии Томской области», с одной стороны, и открытое акционерное общество «Региональное ипотечное агентство Томской области», именуемое в дальнейшем «Эмитент», в лице Генерального директора Буянова А.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о предоставлении государственной гарантии Томской области (далее – «Государственная гарантия») на следующих условиях:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

Облигации - серии 01 процентные документарные неконвертируемые облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением со сроком погашения: **30 (тридцати) %** от номинальной стоимости облигаций в **1 456-й (одна тысяча четыреста пятьдесят шестой) день** с даты начала размещения облигаций, **70 (семидесяти) %** от номинальной стоимости облигаций в **1 820-й (одна тысяча восемьсот двадцатый) день** с даты начала размещения облигаций, в количестве **507 500 (пятьсот семь тысяч пятьсот) штук** номинальной стоимостью **1 000 (одна тысяча) рублей** каждая, общей номинальной стоимостью **507 500 000 (пятьсот семь миллионов пятьсот тысяч) рублей**;

Государственная гарантия - способ обеспечения гражданско-правовых обязательств Эмитента, возникших в результате осуществления им эмиссии Облигаций, в силу которого субъект Российской Федерации дает обязательство в письменной форме отвечать за исполнение обязательств Эмитента перед владельцами Облигаций в установленном объеме обязательств по гарантии.

Объем обязательств по государственной гарантии – не более **507 500 000 (пятьсот семь миллионов пятьсот тысяч) рублей** по выплате номинальной стоимости Облигаций при их погашении.

Решение о выпуске ценных бумаг - Решение о выпуске Облигаций Эмитента, зарегистрированное в установленном порядке.

Проспект ценных бумаг - проспект Облигаций Эмитента, зарегистрированный в установленном порядке.

Сертификат ценных бумаг - документ, выпускаемый Эмитентом и удостоверяющий совокупность прав на указанное в сертификате количество ценных бумаг.
Депозитарий - Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр»,

осуществляющее централизованное хранение Сертификата ценных бумаг, а также учет и удостоверение прав (переход прав) на Облигации.

Платежный агент – Областное государственное специализированное учреждение «Томская Расчетная Палата».

Обязательства по Облигациям - обязательства Эмитента по выплате номинальной стоимости Облигаций при погашении Облигаций. Условия и порядок исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям установлены Решением о выпуске ценных бумаг, Проспектом ценных бумаг.

Дата погашения Облигаций - даты выплаты части номинальной стоимости Облигаций, предусмотренные Решением о выпуске ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг, для исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям, и другими документами, регламентирующими выпуск Облигаций.

Факт неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям - неисполнение или частичное исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям.

Владельцы Облигаций — физические и юридические лица, в собственности которых находятся Облигации.

Требование об Исполнении Обязательств - требование Владельца Облигаций к Гаранту, соответствующее условиям пункта **4.3.** Государственной гарантии, и предъявленное Гаранту Владельцем Облигаций через Платежного агента.

Термины, специально не определенные в настоящей Государственной гарантии, используются в значениях, установленных законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ

2.1. Государственная гарантия предоставляется Гарантом в обеспечение исполнения Эмитентом обязательств перед владельцами Облигаций, возникших в результате осуществления им эмиссии Облигаций, в Объем обязательств по Государственной гарантии.

2.2. По Государственной гарантии в случае наступления Факта неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям Гарант обязуется выплатить Владельцам Облигаций номинальную стоимость Облигаций при погашении Облигаций при условии соблюдения Владельцами Облигаций условий предъявления Требования об Исполнении Обязательств.

3. УСЛОВИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

3.1. Государственная гарантия является публичной. Любое лицо, являющееся Владельцем Облигаций, вправе предъявить Гаранту Требование об Исполнении Обязательств в порядке и сроки, указанные в Государственной гарантии в случае наступления Факта неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям.

3.2. Государственная гарантия является безотзывной.

3.3. Условия Государственной гарантии не могут быть изменены в течение всего срока действия Государственной гарантии.

3.4. Все условия Государственной гарантии подлежат включению в полном объеме в Решение о выпуске ценных бумаг, Проспект ценных бумаг и в Сертификат ценных бумаг.

3.5. Государственная гарантия не распространяется на случаи просрочки исполнения или неисполнения Эмитентом иных обязательств перед Владельцами Облигаций: обязательств по уплате сумм процентов, штрафов, комиссий, пени за просрочку исполнения Обязательств по Облигациям и других обязательств Эмитента.

Гарант не отвечает за возмещение судебных издержек Владельцев Облигаций по взысканию с Эмитента задолженности и других убытков Владельцев Облигаций, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Эмитентом своих Обязательств по Облигациям.

3.6. Облигации предоставляют Владельцам Облигаций все права, вытекающие из Государственной гарантии. С переходом прав на Облигации к приобретателю Облигаций переходят права по Государственной гарантии в том же объеме и на тех же условиях, которые существуют на момент перехода прав на Облигации. Передача прав, возникших из Государственной гарантии, без передачи прав на Облигации является недействительной.

4. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

4.1. Гарант обязуется выплатить Владельцам Облигаций номинальную стоимость по Облигациям при погашении Облигаций в случае, если Эмитент не выплатил номинальную стоимость Облигаций при наступлении Даты погашения Облигаций (субсидиарная ответственность), и только в той части, в которой Обязательства по Облигациям не исполнены Эмитентом.

Объем обязательств по Государственной гарантии Томской области ограничен суммой в размере не более **507 500 000 (пятьсот семь миллионов пятьсот тысяч)** рублей по выплате номинальной стоимости Облигаций при их погашении.

В случае невыплаты Эмитентом Владельцу номинальной стоимости Облигаций при их погашении в полном объеме или частично Гарант осуществляет выплаты Владельцу невыплаченной суммы в объеме, не превышающем Объема обязательств по Государственной гарантии.

Сумма выплаты Гарантом Владельцу Облигаций номинальной стоимости Облигаций определяется исходя из следующего:

1. В случае, если общая номинальная стоимость Облигаций, предъявленных Владельцами Облигаций Гаранту в течение срока предъявления Требования, составит менее или равна **507 500 000 (пятьсот семь миллионов пятьсот тысяч)** рублей, то сумма выплаты определяется по формуле:

$$S = N * K;$$

S - Сумма выплаты Владельцу Облигаций (в рублях);

N – Номинальная стоимость одной Облигации (**1 000** рублей);

K - Кол-во предъявляемых данным Владельцем Облигаций (в штуках);

4.2. Факт неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям считается установленным Гарантом при наличии одновременно следующих условий:

4.2.1. Эмитент не выплатил или выплатил не в полном объеме номинальную стоимость Облигаций в Дату погашения Облигаций;

4.2.2. Владелец Облигаций предъявил Эмитенту требование о немедленной выплате ему номинальной стоимости Облигаций и в течение **30 (тридцати)** календарных дней с

момента предъявления указанного требования Владелец Облигаций не получил от Эмитента ответа на данное требование или, до истечения указанного срока, получил от Эмитента отказ в удовлетворении требования;

4.2.3. Владелец Облигаций предъявил Гаранту Требование об Исполнении Обязательств, путем его направления Платежному агенту по форме, в порядке и сроки, установленные п.п. **4.3.**, **4.4.** и **4.5.** Государственной гарантии.

4.3. При предъявлении Требований об Исполнении Обязательств Владельцы Облигаций обязаны соблюдать следующие условия:

4.3.1. Требование об Исполнении Обязательств должно быть предъявлено Гаранту в течение **60 (шестидесяти)** календарных дней с Даты погашения, в которую Эмитент не исполнил обязательства по Облигациям;

4.3.2. Требование об Исполнении Обязательств должно быть предъявлено Гаранту в письменной форме, подписано Владельцем Облигаций и заверено печатью Владельца Облигаций (для юридических лиц);

4.3.3. в Требовании об Исполнении Обязательств должны быть указаны:

- фамилия, имя, отчество или наименование Владельца Облигаций,
- идентификационный номер Владельца Облигаций как налогоплательщика,
- место жительства, место нахождения (для юридических лиц),
- объем неисполненных обязательств по Облигациям по выплате номинальной стоимости Облигаций в отношении Владельца Облигаций, направляющего данное Требование об Исполнении Обязательств,
- ссылка на Государственную гарантию как основание предъявления Требования об Исполнении Обязательств,
- реквизиты банковского счета Владельца Облигаций, на который следует перечислять денежные средства.

4.4. К Требованию об Исполнении Обязательств должны быть приложены следующие документы:

4.4.1. подтверждающая права Владельца Облигаций на принадлежащие ему Облигации заверенная Эмитентом или Владельцем Облигаций копия выписки со счета депо в Депозитарии, или депозитариях, являющихся депонентами по отношению к Депозитарию;

4.4.2. заверенная Эмитентом или Владельцем Облигаций копия документа, подтверждающего направление Владельцем Облигаций требования Эмитенту и получение этого требования Эмитентом согласно пункту **4.2.2.** Государственной гарантии;

4.4.3. заверенная Эмитентом или Владельцем Облигаций копия требования, направленного Владельцем Облигаций Эмитенту согласно пункту **4.2.2.** Государственной гарантии;

4.4.4. заверенная Эмитентом или Владельцем Облигаций копия отказа Эмитента, от исполнения Обязательств по Облигациям, полученного Владельцем Облигаций согласно пункту **4.2.2.** Государственной гарантии (в случае получения отказа).

4.5. Требование об Исполнении Обязательств и приложенные к нему документы направляются Платежному агенту для Гаранта по почтовому адресу: **634069**, г. Томск, а/я **1440**.

4.6. Датой предъявления Требования об Исполнении Обязательств Гаранту считается дата его поступления Платежному агенту.

Платежный агент уведомляет Гаранта о получении Требования об Исполнении Обязательств в день его поступления и направляет полученные Требования об Исполнении Обязательств с приложенными документами Гаранту не позднее следующего дня за днем получения указанных требований с указанием на их соответствие или несоответствие условиям настоящего договора, а также предоставляет информацию, необходимую для принятия Гарантом решения о признании требования обоснованным.

4.7. Рассмотрение Требования об Исполнении Обязательств и проверка его обоснованности осуществляется Гарантом в течение **30 (тридцати)** календарных дней со дня его предъявления. При этом Гарант вправе выдвигать против Требования об Исполнении Обязательств любые возражения, которые мог бы представить Эмитент, и не теряет право на эти возражения даже в том случае, если Эмитент от них отказался или признал свой долг.

4.8. Требование об Исполнении Обязательств признается Гарантом необоснованным в случае наступления любого из следующих условий:

4.8.1. нарушены сроки предъявления Требования об Исполнении Обязательств, установленные п. **4.3.1** Государственной гарантии;

4.8.2. Требование об Исполнении Обязательств не соответствует условиям, предусмотренным п.п. **4.3.2** и **4.3.3** Государственной гарантии;

4.8.3. документы, приложенные к Требованию об Исполнении Обязательств представлены в неполном объеме и/или не соответствуют условиям, установленным п. **4.4** Государственной гарантии;

4.9. При несоответствии сумм, заявленных Владелец Облигаций, и сумм, подлежащих исполнению Гарантом согласно неисполненным Обязательствам по Облигациям Требование об Исполнении Обязательств признается необоснованным в части заявленных сумм, превышающих суммы, подлежащие исполнению Гарантом согласно неисполненным Обязательствам по Облигациям.

4.10. Требования об Исполнении Обязательств, предъявленные Гаранту по истечении **60** календарных дней с Даты погашения Облигаций, в которую Эмитент не исполнил обязательство по выплате владельцам Облигаций номинальной стоимости Облигаций, влекут отказ Гаранта от исполнения обязательств по Государственной гарантии.

4.11. В случае признания Гарантом Требования об Исполнении Обязательств обоснованным Гарант, не позднее **60** календарных дней со дня предъявления Требования об Исполнении Обязательств, перечисляет суммы, причитающиеся Владелец Облигаций, на его банковский счет в соответствии со сведениями о банковских реквизитах Владельца Облигаций, указанных в Требовании об Исполнении Обязательств.

4.12. В случае признания Требования об Исполнении Обязательств необоснованным Гарант в течение **60** дней со дня предъявления Требования об Исполнении Обязательств направляет владельцу Облигаций мотивированное уведомление об отказе в удовлетворении Требования об Исполнении Обязательств.

4.13. Эмитент по требованию Гаранта обязуется уплатить Гаранту сумму, уплаченную Гарантом Владелец Облигаций по настоящему договору, в полном объеме или

заключить соглашение, предусматривающее срок возврата данной суммы, плату за пользование, обеспечение.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

5.1. Государственная гарантия вступает в силу с даты государственной регистрации выпуска Облигаций.

5.2. Срок Государственной гарантии определяется сроком исполнения обязательств по Облигациям Эмитентом.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Споры в связи с Государственной гарантией подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Томской области.

6.2. Государственная гарантия составлена в трех экземплярах: для Эмитента, для Гаранта и Платежного агента.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЭМИТЕНТ

**Открытое акционерное общество
«Региональное ипотечное агентство
Томской области»**

Адрес: **634041**, г.Томск, ул.Киевская,**76**

ИНН **7017033670**, КПП **701701001**

Р/с **40702810706290001941** в ОАО
«Томскпромстройбанк» г.Томск

БИК **046902728**, к/с
301018105000000000728

ГАРАНТ

**Департамент финансов Томской
области**

Адрес: **634069**, г. Томск, пр. Ленина, д.**111**

УФК по Томской области (Департамент
финансов Томской области, л/с
02806000170)

СЧЕТ **402018109000000100008** в ГРКЦ ГУ
Банка России по Томской области,

БИК **046902001**, ИНН **7000000885**,
КПП **701701001**

8. ПОДПИСИ СТОРОН

ЭМИТЕНТ

Генеральный директор ОАО «РИАТО»

_____ А.В.Буянов

Главный бухгалтер ОАО «РИАТО»

_____ Л.Н.Стасеева

ГАРАНТ

Заместитель Губернатора Томской области
- начальник Департамента финансов

_____ А.М.Феденев

Главный бухгалтер Департамента
финансов Томской области

_____ О.Я. Старостенко

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**ЗАО «АЛОР ИНВЕСТ»****Управление корпоративных финансов**

Дрёмин Максим Владимирович – руководитель управления

e-mail: druomin@alor.ru

тел.: (495) 980-24-98 доб. 1411

Отдел синдикации и продаж долговых инструментов

Волков Андрей Александрович – начальник отдела

e-mail: avolkov@alor.ru

тел.: (495) 980-24-98 доб. 1412

Русакова Алина Александровна – специалист

e-mail: rusakova@alor.ru

тел.: (495) 980-24-98 доб. 1414

ОГСУ "Томская Расчётная Палата"

Беляков Вячеслав Валерьевич – Директор

e-mail: invest@trp.tomsk.gov.ru

тел: (3822) 51-12-12

ОАО «Промсвязьбанк»**Инвестиционный Департамент**

Зибарев Денис Александрович – руководитель департамента

e-mail: Zibarev@psbank.ru

тел.: (495) 777-10-20 доб. 70-47-77,

Отдел Анализа регионов

Бобовников Андрей Игоревич - начальник отдела

e-mail: Bobovnikov@psbank.ru

тел.: (495) 777-10-20 доб. 70-47-31

Управление торговли и продаж

Павленко Анатолий Юрьевич – трейдер

e-mail: APavlenko@psbank.ru

тел.: (495) 777-10-20 доб. 70-47-23

Рыбакова Юлия Викторовна – трейдер

e-mail: Rybakova@psbank.ru

тел.: (495) 777-10-20 доб. 70-47-41

**ОАО "Региональное ипотечное агентство
Томской области"**

Буянов Александр Владимирович - Генеральный директор

e-mail: main@riato.tomsk.ru