

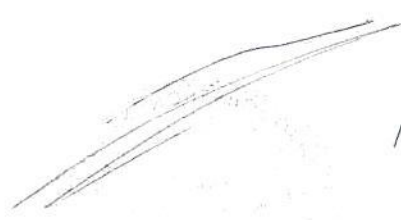
Предварительно утверждено
Наблюдательным Советом
Открытого акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(протокол от «30» апреля 2015 № 18)

Утверждено
решением единственного акционера
Открытого акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(решение от «28» 09 2015 г.)

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр доступного жилья»
за 2014 год

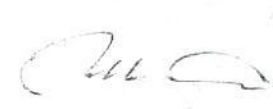
Достоверность данных, содержащихся в отчете подтверждена Ревизионной комиссией Открытого акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (заключение от «22» июн 2015)

Генеральный директор
ОАО «Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»



/В.Б. Назаров/

Главный бухгалтер
ОАО «Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»



/И.А. Карелкина/

Санкт-Петербург

Настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

1. Общие сведения об Обществе

Полное наименование Общества: Открытое акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»;

Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации Общества: свидетельство о государственной регистрации выдано 22 декабря 2011 года, серия 78 № 008471931;

Место нахождения Общества: 190000, Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д.3-5;

Контактный телефон, факс, адрес электронной почты: т./ф. (812) 331 57 37, nazarov@spbcdg.ru

Размер уставного капитала Общества: 5 511 600 000 (пять миллиардов пятьсот одиннадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей;

Полное наименование и адрес реестродержателя: Закрытое акционерное общество ВТБ Регистратор, 127013, г. Москва, ул. Правды, д.23; Северо-Западный филиал: 197342, Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, д.28

Полное наименование, адрес, телефон аудитора Общества, дата его утверждения общим собранием участников Общества: закрытое акционерное общество «АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «АСБ»; 191025, г. Санкт-Петербург, Невский пр., д.104, литер А, пом. 9-Н, телефон (812) 272-63-89. Решение об утверждении аудитора Общества было принято единственным акционером 19.01.2015г.

2. Положение общества в отрасли

Открытое акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (ОАО «СПб ЦДЖ», Общество) было образовано 22 декабря 2011 года в результате слияния двух организаций со 100% участием субъекта Российской Федерации города Санкт-Петербург - ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство» и ОАО «Городской центр - доступное жилье» и является полным правопреемником данных организаций.

Общество является Оператором Целевых программ Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» (далее Программа) и «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» и Региональным оператором ОАО «АИЖК» по Санкт-Петербургу, направленная на реализацию федеральной ипотечной программы.

В настоящее время Общество осуществляет два основных направления деятельности – социальное и коммерческое. Социальное направление связано с выполнением Обществом функций Оператора Целевых программ Санкт-Петербурга, а коммерческое - с деятельностью, направленной на рефинансирование и секьюритизацию ипотечных жилищных кредитов.

Социальное направление характеризуется выполнением следующих основных задач:

- выполнение функций Оператора целевых программ Санкт-Петербурга, связанных с администрированием предоставления социальных выплат;
- предоставление рассрочки участникам Программы по оплате приобретаемого жилья у Оператора в рамках заключенных договоров купли-продажи квартир;

- предоставление рассрочки участникам Программы по оплате приобретаемого жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости в рамках заключенных договоров целевых жилищных займов¹.

Коммерческое направление характеризуется выполнением следующих основных задач:

- деятельность в качестве Регионального оператора ОАО «АИЖК» по Санкт-Петербургу, направленная на реализацию федеральной ипотечной программы;
- создание и развитие единой инфраструктуры ипотечного жилищного кредитования, включающей в себя банки - первичные кредиторы, страховые компании, оценочные компании, агентства недвижимости;
- развитие вторичного рынка ипотеки путем участия в программах ОАО «АИЖК» по приобретению облигаций с ипотечным покрытием, что позволит Обществу регулярно секьюритизировать накопленный портфель ипотечных кредитов².

С 2006 года Общество является членом Ассоциации Банков Северо-Запада, что позволяет Обществу успешно осуществлять взаимодействие с банками - первичными кредиторами в рамках ипотечного жилищного кредитования на территории Санкт-Петербурга.

Общество аккредитовано ОАО «АИЖК» в качестве Поставщика закладных³, Агента по сопровождению⁴, Агента по взысканию и Агента по управлению имуществом.

В связи с введением ОАО «АИЖК» с 2014 года требования к поставщику закладных, являющемуся некредитной организацией, которой является Общество, по членству в саморегулируемой организации (раздел 2 Базовая часть Стандартов ОАО «АИЖК») Общество с 2013 года является членом Некоммерческого партнерства «Национальное ипотечное объединение».

Обществом реализованы электронные сервисы «Задать вопрос», «Обратный звонок» и «Электронная приемная», что позволяет Обществу осуществлять оперативное взаимодействие с гражданами и способствует повышению качества обслуживания граждан.

3. Приоритетные направления деятельности общества.

Ключевыми стратегическими направлениями деятельности Общества являются:

- развитие ипотеки в соответствии с Долгосрочной стратегией развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, утвержденной Правительством РФ;
- совершенствование механизмов оказания государственного содействия в рамках Целевых программ Санкт-Петербурга;
- разработка новых инструментов содействия гражданам в осуществлении права на доступное и комфортное жилье.

Для реализации стратегических направлений деятельности Общество использует различные Инструменты оказания содействия гражданам (далее – Инструменты). Каждый из указанных Инструментов служит для достижения целей, являющихся для Общества стратегическими:

¹ Реализация данного механизма начата с ноября 2013 года.

² Первая сделка по секьюритизации 1 323 (одна тысяча триста двадцати трех) ипотечных кредитов на условиях Программы ОАО «АИЖК» № 3 по приобретению облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 2 099 776 тыс.руб. была реализована в 2013 году.

³ По состоянию на 01.01.2015 Обществу присвоен 1 рейтинг (<http://www.ahml.ru/ru/participants/ratings/suppliers/>)

⁴ По состоянию на 01.11.2014 Общество получило 760 баллов (<http://www.ahml.ru/ru/participants/accompaniment/>)

- «Администрирование предоставления социальных выплат» - эффективное выполнение функций Оператора Целевых программ Санкт-Петербурга;
- «Жилье в рассрочку» - инструмент предоставления гражданам рассрочки в приобретении жилья за счет средств Оператора программы. Данный инструмент предполагает предоставление рассрочки по оплате приобретенного жилья либо из сформированного Организацией жилого фонда за счет средств Уставного капитала, либо приобретенного у сторонних продавцов;
- «Коммерческая ипотека» - обеспечение предоставления ипотечных кредитов на рыночных условиях. Источником финансирования данных кредитов являются средства инвесторов путем выпуска ипотечных ценных бумаг непосредственно Обществом, либо ОАО «АИЖК», либо иных инвесторов (ипотечных агентов);
- «Социальная ипотека» - обеспечение предоставления ипотечных кредитов для отдельных социально значимых категорий заемщиков на специальных условиях. Финансирование для таких ипотечных кредитов не может быть осуществлено за счет средств рынка и осуществляется за счет средств государства посредством института развития ОАО «АИЖК».

С целью более эффективной реализации Инструментов Общество осуществляет сопутствующую деятельность, направленную на:

- формирование жилого фонда путем проведения капитального ремонта квартир и общедомового имущества в жилых зданиях, признанных аварийными и подлежащими реконструкции (капитальному ремонту) для последующей его реализации участникам Программы;
- сопровождение предоставленных социальных выплат путем согласования параметров сделки с Жилищным комитетом и подбор объектов жилого фонда на рынке строящейся недвижимости;
- сопровождение долговых обязательств в виде профессионального обслуживания (сервиса) обязательств, находящихся на балансе Общества, ОАО «АИЖК», ипотечных агентов⁵.

Общество принимает активное участие в разработке и усовершенствовании нормативных документов, связанных с Целевыми жилищными программами Санкт-Петербурга, иницируемых Жилищным комитетом Санкт-Петербурга.

4. Отчет совета директоров общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.

4.1. Анализ результатов развития общества в 2014 году

Наименование показателя	Значение показателя за 2013 год	Значение показателя за 2014 год	Абсолютное изменение
<i>Администрирование предоставления социальных выплат</i>			
по программе «Молодежи – доступное жилье»			
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн.руб.	1 882	2 136	+254
Количество семей, заключивших договор на	2 556	2 266	-290

⁵ К обязательствам относятся портфели закладных, договоров купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа и договоров целевых жилищных займов.

Наименование показателя	Значение показателя за 2013 год	Значение показателя за 2014 год	Абсолютное изменение
получение социальной выплаты, шт.			
по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге»			
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн.руб.	300	600	+300
Количество семей, заключивших договор на получение социальной выплаты, шт.	727	1 456	+729
<i>Жилье в рассрочку</i>			
Количество граждан, заключивших договоры купли-продажи жилья у Оператора программы	281	151	-130
Количество граждан, заключивших договоры на предоставление льготных займов с Оператором программы	4	534	+530
<i>Коммерческая ипотека</i>			
Количество выданных кредитов по рыночным ипотечным программам	880	460	-420
<i>Социальная ипотека</i>			
Наличие специальных программ кредитования для социально значимых категорий граждан	Молодые ученые, Молодые учителя, Обратная ипотека, Военная ипотека, Социальный ипотечный стандарт	Молодые ученые, Молодые учителя, Обратная ипотека, Военная ипотека, Социальный ипотечный стандарт	0
<i>Сопутствующая деятельность</i>			
Количество тыс. м2 жилого фонда, сформированного Оператором программы	17,4	9,6	-7,8
Количество согласованных с Жилищным комитетом сделок по использованию социальных выплат	1 110	1 514	+404
Количество подобранных объектов жилого фонда на рынке строящейся недвижимости	114	173	+59
Количество договоров купли-продажи квартир с рассрочкой платежа, находящихся на сопровождении	2 468	2 678	+210
Количество договоров целевых жилищных займов, находящихся на сопровождении	4	538	+534
Количество ипотечных кредитов, находящихся на сопровождении	3 914	4 427	+513
Наличие программ для граждан, не имеющих возможность своевременно погашать кредит	Программа АРИЖК и собственная программа	Программа АРИЖК и собственная программа	0
Количество банков-первичных кредиторов	12	12	0
Количество аккредитованных объектов жилого фонда на рынке строящейся недвижимости	12	15	+3

Анализ финансового состояния Общества

Сравнительный анализ финансового состояния по данным баланса

Наименование показателя	Код	Абсолютные значения, тыс.руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		На 31 Декабря 2014	На 31 Декабря 2013	отклонен ие	На 31 Декабря 2014	На 31 Декабря 2013	отклон ение
АКТИВ							
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Основные средства	1150	8 982	19 175	-10 193	0,08%	0,18%	-0,10%
в том числе:							
Основные средства в организации	11501	4 759	5 614	-855	0,04%	0,05%	-0,01%
Строительство объектов основных средств	11504	4 198	13 561	-9 363	0,04%	0,12%	-0,08%
Приобретение объектов основных средств	11505	25	0	25	0,00%	0,00%	0,00%
Финансовые вложения	1170	474 427	289 120	185 307	4,06%	2,65%	1,41%
в том числе:							
Взнос в уставной капитал дочерних компаний	11701	-	-	-	-	-	-
Предоставленные займы	11702	201 690	80 347	121 343	1,72%	0,74%	0,98%
Облигации	11703	208 773	208 773	0	1,79%	1,91%	-0,12%
Долговые ценные бумаги	11704	63 464	0	63 464	0,54%	0,00%	0,54%
Депозитные счета	11705	500	0	500	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	1180	2 333	5 161	-2 828	0,02%	0,05%	-0,03%
Прочие внеоборотные активы	1190	6 493	6 864	-371	0,06%	0,06%	0,00%
в том числе:							
Расходы будущих периодов	11901	4 177	4 293	-116	0,04%	0,04%	0,00%
Итого по разделу I	1100	492 235	320 320	171 915	4,21%	2,94%	1,27%
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Запасы	1210	4 146 255	4 500 220	-353 965	35,45%	41,25%	-5,80%
в том числе:							
Материалы	12101	34 683	77	34 606	0,30%	0,00%	0,30%
Товары отгруженные	12102	3 695 116	3 794 141	-99 025	31,60%	34,77%	-3,17%
Товары	12103	15 165	83 091	-67 926	0,13%	0,76%	-0,63%
Готовая продукция	12104	39 190	213 904	-174 715	0,34%	1,96%	-1,62%
Расходы на продажу	12105	-	-	-	-	-	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	12106	362 101	409 006	-46 905	3,10%	3,75%	-0,65%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	28	-	28	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность	1230	3 655 904	1 955 088	1 700 816	31,26%	17,92%	13,34%
в том числе:							
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 069 768	902 731	167 037	9,15%	8,27%	0,88%

Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	6 416	6 219	197	0,05%	0,06%	-0,01%
Расчеты по налогам и сборам	12303	4 753	8 876	-4 123	0,04%	0,08%	-0,04%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	675	307	368	0,01%	0,00%	0,01%
Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	55	0	55	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты с подотчетными лицами	12306	7	3	4	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	88 186	34 193	53 993	0,75%	0,31%	0,44%
Расчеты с участниками ЦП	12308	2 478 747	991 183	1 487 564	21,20%	9,08%	12,12%
Расчеты с заемщиками	12309	7 297	11 578	-4 280	0,06%	0,11%	-0,05%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 053 341	2 376 051	-322 710	17,56%	21,78%	-4,22%
в том числе:							
Акции	12401	-	-	-	-	-	-
Долговые ценные бумаги	12402	251 530	760 146	-508 616	2,15%	6,97%	-4,82%
Предоставленные займы	12403	1 811	120 905	-119 094	0,02%	1,11%	-1,09%
Депозитные счета	12406	1 800 000	1 495 000	305 000	15,39%	13,70%	1,69%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 346 927	1 759 032	-412 105	11,52%	16,12%	-4,60%
в том числе:							
Касса организации	12501	6	14	-8	0,00%	0,00%	0,00%
Расчетные счета	12502	1 346 921	1 759 019	-412 098	11,52%	16,12%	-4,60%
Прочие оборотные активы	1260	116	111	5	0,00%	0,00%	0,00%
в том числе:							
Денежные документы	12602	33	6	27	0,00%	0,00%	0,00%
Недостачи и потери от порчи ценностей	12604	56	56	0	0,00%	0,00%	0,00%
Прочее	12605	27	49	-22	0,00%	0,00%	0,00%
Итого по разделу II	1200	11 202 571	10 590 503	612 068	95,79%	97,06%	-1,27%
БАЛАНС	1600	11 694 806	10 910 823	783 983	100,00%	100,00%	0,00%

Наименование показателя	Код	Абсолютные значения, тыс.руб.	Абсолютные значения, тыс.руб.		Удельный вес в валюте баланса, %		
		На 31 Декабря 2014	На 31 Декабря 2013	отклонение	На 31 Декабря 2014	На 31 Декабря 2013	отклонение
ПАССИВ							
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ							
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	5 511 600	5 111 600	400 000	47,13%	46,85%	0,28%
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 056 500	1 056 500	0	9,03%	9,68%	-0,65%

Резервный капитал	1360	112 634	58 411	54 223	0,96%	0,54%	0,42%
в том числе:							
Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	112 634	58 411	54 223	0,96%	0,54%	0,42%
Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	-	-	-	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	795 449	662 998	132 451	6,80%	6,08%	0,72%
Итого по разделу III	1300	7 476 183	6 889 509	586 674	63,93%	63,14%	1,42%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Заемные средства	1410	-	-	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	424	453	-29	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие обязательства	1450	3 316 572	3 063 294	253 278	28,36%	28,08%	0,28%
в том числе:							
расчеты с участниками ЦП		3 316 572	3 063 294	253 278	28,36%	28,08%	0,28%
Итого по разделу IV	1400	3 316 996	3 063 747	253 249	28,36%	28,08%	0,28%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Заемные средства	1510	-	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	11 394	34 063	-22 670	0,10%	0,31%	-0,21%
в том числе:							
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	5 760	16 876	-11 116	0,05%	0,15%	-0,10%
Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	0	7 437	-7 437	0,00%	0,07%	-0,07%
Расчеты по налогам и сборам	15203	2 631	2 769	-138	0,02%	0,03%	-0,01%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	2 737	2 343	393	0,02%	0,02%	0,00%
Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	0	4 232	-4 232	0,00%	0,04%	-0,04%
Расчеты с подотчетными лицами	15206	0	3	-3	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15208	266	403	-137	0,00%	0,00%	0,00%
Доходы будущих периодов	1530	883 331	917 401	-34 070	7,55%	8,41%	-0,86%
в том числе:							
Целевое финансирование	15301	40 496	40 496	0	0,35%	0,37%	-0,02%
Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	842 835	876 906	-34 071	7,21%	8,04%	-0,83%
Оценочные обязательства	1540	6 902	6 101	801	0,06%	0,06%	0,00%
Прочие обязательства	1550	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Итого по разделу V	1500	901 627	957 566	-55 939	7,71%	8,78%	-1,07%
БАЛАНС	1700	11 694 806	10 910 823	783 983	100,00%	100,00%	0,00%

Сравнительный анализ финансовых результатов

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2014	На 31 Декабря 2013	отклонение, тыс.руб.	отклонение %
Выручка	2110	2 279 691	3 920 471	-1 640 780	-41,85%
в том числе:					
Реализация объектов жилого фонда участникам ЦП	21101	637 606	1 167 043	-529 437	-45,37%
Рефинансирование закладных	21102	1 491 869	2 509 686	-1 017 817	-40,56%
Процентный доход по закладным	21103	71 831	194 739	-122 908	-63,11%
Сопровождение закладных	21104	40 973	28 564	12 410	43,45%
Оказание услуг юридическим лицам по реализации строящихся объектов	21105	9 451	2 954	6 497	219,94%
Оказание услуг по обращению взыскания в судебном порядке и управлению имуществом		1 148	1 056	92	8,70%
Реализация заложенного имущества	21107	25 639	13 177	12 462	94,57%
Прочие услуги		1 172	3 252	-2 080	-63,95%
Себестоимость продаж	2120	-2 163 020	-3 587 769	1 424 749	-39,71%
в том числе:					
Себестоимость объектов жилого фонда, реализованного участникам ЦП	21201	-601 614	-1 052 285	450 671	-42,83%
Себестоимость закладных	21202	-1 480 503	-2 496 406	1 015 903	-40,69%
Материальные затраты	21203	0	-4	4	-100,00%
Затраты на оплату труда	21204	-41 084	-23 881	-17 203	72,04%
Отчисления на социальные нужды	21205	-10 039	-5 676	-4 363	76,87%
Амортизация	21206	-223	-234	10	-4,44%
Расходы по продаже заложенного имущества	21207	-26 085	-9 023	-17 062	189,11%
Расходы на ПО и базы данных	21208	-81	-51	-30	59,53%
Прочие расходы	21209	-3 391	-210	-3 181	1517,07%
Валовая прибыль (убыток)	2100	116 671	332 702	-216 031	-64,93%
Коммерческие расходы	2210	-26 029	-26 175	146	-0,56%
Управленческие расходы	2220	-132 318	-146 246	13 928	-9,52%
в том числе:					
Материальные затраты	22201	-1 077	-1 722	645	-37,44%
Затраты на оплату труда	22202	-61 995	-68 726	6 732	-9,79%
Расходы на добровольное медицинское страхование	22203	-2 331	-2 055	-276	13,44%
Отчисления на социальные нужды	22204	-14 498	-16 488	1 990	-12,07%
Амортизация	22205	-2 976	-2 566	-410	16,00%
Расходы по аренде (в т.ч. коммунальные услуги)	22206	-30 334	-16 837	-13 497	80,16%
Расходы на потребление электроэнергии	22207	-1 292	-1 456	164	-11,26%
Расходы на потребление тепловой энергии	22208	-143	-230	87	-37,68%
Расходы на бензин	22209	-237	-94	-143	152,02%
Информационно-консультационные услуги	22210	-800	-1 716	916	-53,41%
Расходы на рекламу	22211	-1 230	-1 555	325	-20,88%
Услуги связи (в т.ч. интернет)	22212	-1 426	-1 627	201	-12,33%
Обслуживание оргтехники	22213	-2 647	-2 311	-336	14,54%
Расходы по ремонту основных средств	22214	-678	-1 251	573	-45,81%
Услуги на доставку корреспонденции	22215	-985	-924	-61	6,57%

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2014	На 31 Декабря 2013	отклонение, тыс.руб.	отклонение %
Командировочные расходы	22216	-112	-331	219	-66,13%
Расходы на ПО и базы данных	22217	-1 623	-869	-754	86,79%
Расходы на аутсорсинг (в т.ч. обращение взыскания в судах)	22218	-1 060	-19 557	18 497	-94,58%
Расходы на охрану труда	22219	-340	-447	107	-23,86%
НДС, списанный на расходы в результате распределения по видам деятельности	22220	-4 065	-3 634	-431	11,86%
Прочие расходы	22221	-2 469	-1 850	-619	33,43%
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-41 676	160 281	-201 957	-126,00%
Доходы от участия в других организациях	2310	0	1 431	-1 431	-100,00%
Проценты к получению	2320	368 659	285 440	83 219	29,15%
Проценты к уплате	2330	0	-93 645	93 645	-100,00%
Прочие доходы	2340	42 437	19 937	22 500	112,86%
Прочие расходы	2350	-46 546	-32 930	-13 616	41,35%
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	322 874	340 514	-17 640	-5,18%
Текущий налог на прибыль	2410	-65 600	-68 715	3 115	-4,53%
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-3 824	-2 641	-1 183	44,79%
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	30	-148	178	-120,03%
Изменение отложенных налоговых активов	2450	-2 828	-535	-2 293	428,66%
Прочее	2460	-22	-1	-21	2097,92%
Чистая прибыль (убыток)	2400	254 454	271 115	-16 661	-6,15%

Динамика чистых активов и уставного капитала Общества:

Показатель	На 31.12.2014	На 31.12.2013	Абсолютное изменение
Уставной капитал, тыс.руб.	5 511 600	5 111 600	400 000
Чистые активы, тыс.руб.	8 359 514	7 806 911	552 603

Стоимость чистых активов Общества в 2014 году выросла на 7,1% по сравнению с аналогичным показателем 2013 года.

Стоимость чистых активов Общества превышает уставной капитал.

Оценка финансовых показателей общества:

Показатели	На 31.12.2014	На 31.12.2013	Абсолютное изменение
Рентабельность используемого капитала (Рентабельность чистых активов)	0,03	0,04	-0,01
Коэффициент текущей ликвидности	12,42	11,06	+1,36
Коэффициент быстрой ликвидности	7,83	6,36	+1,47
Коэффициент абсолютной ликвидности	3,77	4,32	-0,55

<i>Показатели</i>	<i>На 31.12.2014</i>	<i>На 31.12.2013</i>	<i>Абсолютное изменение</i>
Соотношение заемного и собственного капитала	0,56	0,58	-0,02
Коэффициент автономии (финансовой независимости)	0,64	0,63	+0,01
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,62	0,62	0,00
Коэффициент финансовой устойчивости	0,92	0,91	+0,01

По состоянию на 31.12.14 сумма дебиторской задолженности составляет 3 655 903 603 рублей в т.ч.:

<i>Наименование Дебитора</i>	<i>Основание</i>	<i>Размер на 31.12.2014, тыс.руб.</i>	<i>Срок погашения</i>
Покупатели квартир и заемщики по договорам льготных займов	Задолженность покупателей квартир, права которых обременены в силу закона	2 478 747	Более 12 месяцев
Заемщики по договорам ипотеки	Задолженность по кредитным договорам, обеспеченная заложенным имуществом	7 297	Более 12 месяцев
ООО "К-ДОМ"	Инвестиционный взнос на строительство жилых домов	582 931	Менее 12 месяцев
ООО "Облстрой 55"	Инвестиционный взнос на строительство жилых домов	299 347	Менее 12 месяцев

По состоянию на 31.12.2014 между Обществом и КБ "Судостроительный банк" (ООО) (далее СБ-Банк) были заключены договоры банковского депозита на общую сумму 800 000 000 рублей.

По результатам оценки рисков размещения средств Общества на депозиты банков в первые рабочие дни января 2015 года был выявлен рост риска невозврата средств, размещенных в депозиты СБ-Банка (негативная информация о задержках в проведении платежей клиентов СБ-Банка по данным СМИ). Вследствие чего 14.01.2015 в адрес СБ-Банка было направлено уведомление об изъятии 16.01.2015 средств из депозитов и требование о возврате средств и причитающихся процентов на дату возврата с сохранением процентной ставки неизменной. Требование Общества удовлетворены не были. Поэтому Общество 21.01.2015 подало иск в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области о взыскании задолженности СБ-Банка. На дату составления отчета решение по иску не вынесено.

16.02.2015 ЦБ РФ отозвал лицензию у СБ-Банка и назначил временную администрацию по управлению СБ-Банком, которая 24.02.2015 направила в Арбитражный суд города Москвы заявление о признании СБ-Банка банкротом. 20.04.2015 Арбитражный суд города Москвы признал СБ-Банк банкротом.

По состоянию на 31.12.14 сумма кредиторской задолженности составляет 11 393 767 рублей, в т.ч.:

<i>Наименование Кредитора</i>	<i>Основание</i>	<i>Размер на 31.12.2014, тыс.руб.</i>	<i>Срок погашения</i>
ООО "БАЛТИКА"	Оплата за выполненные работы (Бронницкая,17)	1 163	Менее 12 месяцев

ООО "ЭверестСтрой"	Оплата за выполненные работы (1-й Рабфаковский пер, 6)	817	Менее 12 месяцев
ГУП ТЭК	Оплата за поставку тепловой энергии за ноябрь-декабрь 2014 (Кронштадт, Ленинградская, 4; Ленинградская, 4/2; Мануильского,18)	568	Менее 12 месяцев
Задолженность по налогам и сборам	НДС за 4 квартал 2014 года	2 631	Менее 12 месяцев
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	Страховые взносы за декабрь 2014 года	2 737	Менее 12 месяцев

Ключевые показатели эффективности (КПЭ):

Во исполнение поручения Комитета по управлению городским имуществом по обеспечению принятия ключевых показателей эффективности с учетом предложений Минэкономразвития России Обществом был разработан перечень ключевых показателей эффективности, методика их расчета и их удельный вес, которые согласованы Комитетом по рискам и стратегическому развитию Общества, Жилищным комитетом Санкт-Петербурга (как ведомственным органом), утверждены Наблюдательным советом Общества (протокол от 21.08.2013 № 13).

Анализ достигнутых результатов за 2014 год:

№ п/п	Наименование показателя	План на 2014 год	Факт за 2014 год	% выполнения
Финансово-экономические показатели				
1	Размер дивидендов (для непубличных компаний), тыс.руб.	Не менее 67 779	67 779	100
2	Рентабельность акционерного капитала (ROE), %	Не менее 3,4	3,5	103
3	Снижение затрат (CIR), %	Не менее -1%	+6%	0
4	Коэффициент текущей ликвидности	Не менее 11	12,42	113
5	Коэффициент финансовой устойчивости	Не менее 0,9	0,92	102
Отраслевые показатели				
1	Количество подготовленных Оператором целевых программ и заключенных Жилищным комитетом проектов договоров о предоставлении гражданам социальных выплат с учетом лимита финансирования на текущий финансовый год	3 611 ⁶	3 722	131
2	Прирост портфеля заключенных с участниками программы договоров купли-	6%	8,5%	141

⁶ Значение планового показателя установлено как увеличение на 10% по сравнению с данными 2013 года, что составляет 3 610 шт.

№ п/п	Наименование показателя	План на 2014 год	Факт за 2014 год	% выполнения
	продажи жилья у Оператора программы			
3	Прирост портфеля заключенных с участниками программы целевых жилищных займов	∞ ⁷	134,5%	-
4	Прирост портфеля закладных на сопровождении по ипотеке	13%	13,1%	100
Показатели депремирования				
1	Выполнение целевых показателей, установленных на отчетный год по Целевым жилищным программам	Менее 95%	100%	-
2	Выполнение планов по накоплению секьюритизируемого портфеля в рамках сделки МОП	По заявке 1 менее 70% от заявленных сумм	95,4%	-

В целом за 2014 год Обществу удалось достигнуть установленных плановых значений показателей эффективности, за исключением снижения затрат в связи с высокой долей постоянных затрат на фоне снижения выручки.

Информация о кадровой и социальной политике Общества:

Показатель	На 31.12.2014	На 31.12.2013	Абсолютное изменение
Численность сотрудников, чел.	166	153	+13
Средняя заработная плата, руб.	57 894	53 524	+4 370

За 2014 год среднесписочная численность сотрудников Общества увеличилась на 8% по сравнению с аналогичным показателем 2013 года, средняя заработная плата при этом увеличилась на 8%.

По состоянию на 31.12.14 Общество не имеет задолженности по заработной плате сотрудников за декабрь 2014, но имеет текущую задолженность в государственные и внебюджетные фонды за декабрь 2014. Вышеуказанная задолженность погашена 15.01.2015. Подробная информация приведена в соответствующей справке.

Общество осуществляет страхование сотрудников по программе добровольного медицинского страхования.

В Обществе существуют разные типы обучения, доступные для сотрудников: систематическое профессиональное обучение (регулярное обновление знаний, поддержка на должном уровне требуемой квалификации), целевое обучение (связанное с конкретными задачами, требующими новых знаний и навыков), развитие компетенций (в корпоративном и индивидуальном формате), обучение участников кадрового резерва.

⁷ Поскольку реализация данного Инструмента начата только в ноябре 2013 года, определить адекватное значение не представляется возможным. На 2014 год установлено абсолютное значение данного показателя как «не менее 500 заключенных договоров целевых жилищных займов».

Всего в 2014 году обучение на внутренних и внешних тренингах и семинарах прошли 109 сотрудников.

Особое внимание было уделено:

- вебинарам ОАО «АИЖК», в которых приняли участие 19 сотрудников Общества;
- развитию дополнительных навыков и компетенций сотрудников в корпоративном формате:
 - проведение тренинга «Эффективное сопровождение клиентов» для сотрудников сектора взаимодействия с клиентами. Эффективность проведения данного тренинга оценивалась не только по удовлетворенности слушателей, но и по проверке усвоенных знаний и изменении поведения во взаимодействии с клиентами;
 - проведению тренингов «Эффективные коммуникации» и «Эффективный тайм-менеджмент».

Для руководителей подразделений Общества были проведены две модерационные сессии, целью которых было формирование перечня ключевых показателей эффективности по каждому подразделению для дальнейшей разработки системы вознаграждения, нацеленной на выполнение стратегических и производственных планов Общества и повышение индивидуальной эффективности каждого сотрудника.

Большое внимание было уделено также информационной и просветительской деятельности. В 2014 году специалисты Санкт-Петербургского центра доступного жилья проводили консультации жителей города на 11 выставочных мероприятиях Санкт-Петербурга, среди которых крупнейшие выставки в сфере недвижимости и финансов – «Жилищный проект» и «Ярмарка недвижимости», а также районные выставки «шаговой доступности» – «Магазин квартир». В общей сложности было проведено более 5000 консультаций по различным вопросам жилищного кредитования, получения социальных выплат и участия в городских жилищных программах.

Информационная и просветительская работа также велась в профессиональной среде участников рынка недвижимости и финансового сектора. Ежемесячно специалисты Общества проводили семинары для сотрудников организаций-партнеров: банков, агентств недвижимости, страховых и оценочных компаний. Такие мероприятия проводились для информирования партнеров о методике работы по стандартам Общества, информировании о нововведениях в реализации целевых жилищных программ, новых ипотечных продуктах АИЖК и Общества, а также специфике работы с ними. В 2014 году было проведено более 20 таких семинаров.

Также специалистов Общества как экспертов в области ипотечного кредитования и жилищных программ привлекали к участию в семинарах и круглых столах представители средств массовой информации («Комсомольская правда» и «Петербургский дневник»), Ассоциация Банков Северо-Запада, Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. По итогам таких мероприятий было опубликовано более 10 публикаций в печатных СМИ, а также размещены видеоматериалы в эфирах «Первого канала» и телеканала «СТО».

Информация о закупочной деятельности Общества:

Общество осуществляет закупку товаров, работ и услуг для собственных нужд в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» на основании Положения о закупке товаров, работ и услуг для нужд Открытого акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», утвержденного решением Наблюдательного совета Общества (с учетом изменений от 10.04.2014).

Основной целью закупочной деятельности Общества является своевременное и полное обеспечение потребности Общества в продукции требуемого качества с оптимальными условиями ее предоставления, эффективное использование денежных средств, обеспечение информационной гласности и прозрачности закупок, предотвращение возможных злоупотреблений.

Преимущественными способами закупок товаров, работ, услуг в 2014 году по прежнему являлись запрос предложений и запрос цен. Данные способы закупки являлись альтернативными в связи с быстрым сроком проведения, а также возможностью заключить договор преимущественно по наименьшей цене.

В 2014 году проведено 45 закупок (лота) с применением конкурсных процедур, в том числе:

- 6 закупок у единственного источника (из них расторгнуто 1);
- 10 запросов предложений (из них не состоялись 2);
- 3 запросов предложений в электронной форме (из них не состоялись 1);
- 6 запросов цен (из них не состоялись – 1);
- 1 аукцион в электронной форме (Совместные торги);
- 2 предварительных квалификационных отбора;
- 17 закупок, проведенных по результатам предварительного квалификационного отбора (из них не состоялись 3).

Общая сумма закупок, проведенных посредством конкурентных процедур, составила 112,5 млн руб.

Жалоб от участников закупочных процедур об обжаловании действий (бездействий) Общества в 2014 году не поступало.

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества

В 2014 году принималось решение о выплате дивидендов.

Решение о выплате дивидендов принято единственным акционером 30 июня 2014 года.

Дивиденды по акциям выплачивались по итогам работы Общества за 2013 год.

Сумма дивидендов, подлежащая перечислению в бюджет Санкт-Петербурга, составляет 67 778 866 рублей 00 копеек.

Сумма дивидендов, перечисленная в бюджет Санкт-Петербурга, составляет 67 778 866 рублей 00 копеек.

Задолженности по выплате дивидендов не имеется.

Платежный документ, подтверждающий перечисление дивидендов: платежное поручение № 2660 от 23.07.2014.

4.2. В рамках деятельности Наблюдательного совета по обеспечению выполнения приоритетных направлений развития Общества в 2014 году были приняты следующие решения:

1. Одобрено совершение Открытым акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» действий, направленных на подготовку к сделке по секьюритизации ипотечных кредитов с использованием мультиоригинаторной платформы секьюритизации, совершаемой на условиях программы ОАО «АИЖК» по приобретению облигаций с ипотечным покрытием, действующей до 30.06.2016, с

объемом секьюритизируемого портфеля не более 5 миллиардов рублей (протокол № 8/01 от 28.01.2014).

2. Утверждено решение о дополнительном выпуске ценных бумаг Общества с целью увеличения уставного капитала Общества до 5 511 600 000 (пяти миллиардов пятисот одиннадцати миллионов шестисот тысяч) рублей путем размещения 40 000 (сорока тысяч) дополнительных обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей каждая (протокол № 10 от 10.04.2014).
3. Утверждены изменения, внесенные в Положение о закупке товаров, работ и услуг для нужд Открытого акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (протокол № 10 от 10.04.2014). Данными изменениями дополнен перечень закупочных процедур (совместные торги) и порядок их проведения.
4. Подготовить проект нормативного акта, предусматривающего создание рынка доступного арендного жилья в срок до 12.05.2014 (протокол № 10 от 10.04.2014).
5. Подготовить в срок до 12.05.2014 предложения по размещению офиса Открытого акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья». Обратиться к единственному акционеру Открытого акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в лице Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга за помощью в поиске альтернативных свободных объектов, подходящих для размещения офиса Открытого акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (протокол № 10 от 10.04.2014).
6. Подготовить в срок до 12.05.2014 обоснования необходимости включения в проект Бюджета Санкт-Петербурга на 2015 год ассигнований в форме бюджетных инвестиций в целях пополнения уставного капитала Открытого акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (протокол № 10 от 10.04.2014).
7. Признать целесообразным заключение Открытым акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» договоров на охрану многоквартирных домов, включенных в адресный перечень объектов для проведения реконструкции (капитального ремонта) в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» только после государственной регистрации права собственности Открытого акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» на одну или несколько квартир в таких домах при условии наличия соответствующего обращения Администрации района, в котором расположены данные многоквартирные дома (протокол № 10 от 10.04.2014).
8. Утверждены бизнес-план Открытого акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» на 2014-2015 годы, перечень ключевых показателей эффективности, методика их расчета и удельный вес, а также значения ключевых показателей эффективности Открытого акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» на 2014-2015 годы (протокол № 13 от 21.08.2014).
9. Утвержден в качестве Регистратора Общества - Закрытое акционерное общество «ВТБ Регистратор», а также условия договора с ним на ведение реестра владельцев ценных бумаг. Поручить Генеральному директору заключить от имени Общества Договор с Закрытым акционерным обществом «ВТБ Регистратор» и обеспечить осуществление процедуры передачи реестра владельцев именных ценных бумаг Общества данному регистратору (протокол № 14 от 12.09.2014).

10. Утверждена Методика принятия решения о целесообразности проведения капитального ремонта домов из числа расселенных многоквартирных домов государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга в рамках реализации государственной программы Санкт-Петербурга «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга» (протокол № 14 от 18.12.2014).
11. Избран Генеральным директором Открытого акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» Назаров Владислав Борисович с 22.12.2014 г. сроком на 3 года (протокол № 14 от 19.12.2014).

Во исполнение решений Наблюдательного совета Общества:

1. Общество заключило с ОАО «АИЖК» три договора об оказании услуг по организации выпуска жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 4,0 млрд руб.
2. В 2014 году был проведен дополнительный выпуск акций, номер государственной регистрации 1-01-05315-D-003D.
3. В 2014 году были проведены совместные торги с ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (организатор совместных торгов) в целях заключения договора на ведение реестра владельцев ценных бумаг.
4. В октябре 2014 году был заключен договор аренды офисных помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, дом 20, сроком на 5 лет. В результате проведенного обследования была выявлена необходимость в проведении работ капитального характера, которые планируется осуществить в 2015 году.
5. На основании обоснований Общества в проект бюджета Санкт-Петербурга на 2015 год были внесены ассигнования в форме бюджетных инвестиций в размере 500 млн руб. в целях пополнения уставного капитала Общества.
6. Подготовлен проект Закона Санкт-Петербурга о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга от 11.04.2001 № 315-45 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», предусматривающий использование ресурсов Программы на развитие рынка арендного жилья.
7. В результате конкурсных процедур заключены договоры на оказание услуг по охране жилых домов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул. Серпуховская, д. 2/68 и г. Кронштадт, ул. Коммунистическая, дом 5, лит.А.
8. ***Информация об объеме каждого из использованных Обществом в 2014 году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении.***

В 2014 году Общество произвело расходы на потребление электроэнергии в размере 323 581 квт.ч. на сумму 1 291,98 тыс.руб., расходы на потребление тепловой энергии пропорционально занимаемой площади на сумму 143,35 тыс.руб., расходы на бензин на сумму 236,57 тыс.руб.

Другие виды энергетических ресурсов Общество не использовало.

Общество придерживается социально ответственного подхода в вопросах ведения бизнеса и осознает остроту проблемы защиты экологии и охраны окружающей среды.

Деятельность Общества не связана с выбросами вредных веществ в биосферу и не оказывает прямого вредного влияния на окружающую среду. Общество ведет экологически ориентированную жизнедеятельность и стремится к снижению негативного воздействия посредством экономии потребляемых энергоресурсов и своевременной и экологичной утилизации отходов с помощью мобильных экопунктов.

В Обществе внедрена и планируется к совершенствованию система электронного документооборота, которая способствует существенному сокращению потребления бумаги и, следовательно, к сбережению ресурсов.

9. Перспективы развития Общества

В 2015 году Общество планирует осуществить дополнительную эмиссию акций в размере 500 млн рублей, которые будут направлены на развитие целевой программы «Молодежи – доступное жилье».

Основные показатели, планируемые в 2015 году по основным направлениям деятельности:

1. В рамках реализации целевых жилищных программ:

Наименование показателя	Факт 2014	План 2015
Объем бюджетных средств, выделяемых получателям социальных выплат, млн руб., в т.ч.	2 736	2 841
по программе «Молодежи – доступное жилье»	2 136	2 241
по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге»	600	600
Количество договоров на получение субсидии/социальной выплаты, в т.ч.	3 722	3 550
по программе «Молодежи – доступное жилье»	2 266	2 100
по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге»	1 456	1 400
Количество договоров купли-продажи жилья у Оператора программы	151	445
Объем <i>зарезервированных</i> собственных средств Общества для предоставления целевых жилищных займов, млн руб.	1 659	1 185
Количество уведомлений о возможности предоставления целевого жилищного займа Оператором программы	646	447
Объем <i>освоенных</i> собственных средств Общества для предоставления целевых жилищных займов, млн руб.	1 302	1 248
Количество договоров целевого жилищного займа, предоставляемого Оператором программы	539	479

В рамках ипотечного направления в связи с резким повышением ключевой ставки ЦБ РФ 16.12.2014 ситуация на рынке ипотечного кредитования ухудшилась, что привело к снижению рентабельности сделки секьюритизации в рамках одного из договоров об оказании услуг по организации выпуска жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 1,0 млрд руб.

В связи с этим Общество по согласованию с ОАО «АИЖК» расторгает данный договор, при этом с целью реализации проекта по секьюритизации ипотечного портфеля

Общества по программе ОАО «АИЖК» по приобретению облигаций с ипотечным покрытием с использованием мультиоригинаторной платформы секьюритизации Общество планирует осуществить реализацию накопленного ипотечного портфеля до 01.03.2016 в размере не более 1,5 млрд руб., а также продолжить накопление ипотечного портфеля с целью его дальнейшей секьюритизации, приняв участие в очередной программе ОАО «АИЖК» по приобретению облигаций с ипотечным покрытием.

В рамках реализации социальной ипотеки Общество планирует:

- принять участие в реализации государственной программы «Жилье для российской семьи», утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»;

- принять участие в проекте ОАО «АИЖК» по внедрению продукта «Ипотека с государственной поддержкой» на общую сумму 300 млн руб.;

- принять участие в пилотном проекте ОАО «АИЖК» по внедрению продукта «Найм с правом выкупа», направленного на оказание помощи заемщикам, которые не имеют возможности исполнять обязательства по ипотечному кредиту, но желают сохранить свое жилье.

В рамках разработки новых направлений деятельности Обществом разработаны предложения по запуску на территории Санкт-Петербурга системы жилищной кооперации в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и поддержки строительной отрасли.

В 2015 году Общество планирует чистую прибыль в размере 40 721,61 тыс.руб.

Информация по целевым значениям КПЭ на три последующих года:

№ п/п	Наименование показателя	План на 2015 год	План на 2016 год	План на 2017 год
Финансово-экономические показатели				
1	Размер дивидендов (для непубличных компаний), тыс.руб.	Не менее 63 000	Не менее 14 000	Не менее 20 000
2	Рентабельность акционерного капитала (ROE), %	Не менее 3,4	Не менее 3,4	Не менее 3,4
3	Снижение затрат (CIR), %	Не менее -1%	Не менее -1%	Не менее -1%
4	Коэффициент текущей ликвидности	Не менее 11	Не менее 11	Не менее 11
5	Коэффициент финансовой устойчивости	Не менее 0,9	Не менее 0,9	Не менее 0,9
Отраслевые показатели				
1	Количество подготовленных Оператором целевых программ и заключенных Жилищным комитетом проектов договоров о предоставлении гражданам социальных выплат с учетом лимита финансирования на текущий финансовый год, шт.	3 500	4 600	4 730

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>План на 2015 год</i>	<i>План на 2016 год</i>	<i>План на 2017 год</i>
2	Прирост портфеля заключенных с участниками программы договоров купли-продажи жилья у Оператора программы	10%	5%	5%
3	Прирост портфеля заключенных с участниками программы целевых жилищных займов	80%	25%	25%
4	Прирост портфеля закладных на сопровождении по ипотеке	13%	3%	- ⁸
Показатели депремирования				
1	Выполнение целевых показателей, установленных на отчетный год по Целевым жилищным программам	Менее 95%	Менее 95%	Менее 95%
2	Выполнение планов по накоплению секьюритизируемого портфеля в рамках сделки МОП	По заявке 3 менее 50% от заявленных сумм	По заявке 3 менее 70% от заявленных сумм	- ⁸

10. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

К основным видам риска, характерным для деятельности Общества, относятся финансовые и операционные риски. Среди финансовых стоит отметить ипотечный риск заемщиков, инвестиционный риск участников Целевых программ Санкт-Петербурга и процентный риск.

Политика управления рисками состоит в использовании различных инструментов контроля рисков.

Кредитный риск ипотечных заемщиков и участников Целевых программ Санкт-Петербурга

Общество несет риск финансовых потерь в результате неисполнения заемщиками по ипотечным кредитам и участниками по договорам купли-продажи квартир в рассрочку и по договорам целевых жилищных займов (далее заемщиками) своих обязательств. Данный вид является основным в деятельности Общества по рефинансированию закладных, реализации квартир по договорам купли-продажи в рассрочку и предоставлению целевых жилищных займов.

Данный риск связан с неспособностью или нежеланием заемщиками выполнять свои обязательства по заключенным договорам, что может негативно отразиться на финансовом состоянии Общества. Возникновение проблемной задолженности может быть связано как со снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижением зарплаты одного из созаемщиков и др), так и внешними факторами (неблагоприятной макроэкономической ситуацией в стране).

По данным Росстата, уровень безработицы в России продолжает оставаться на низком уровне: в ноябре 2014 года значение данного показателя составило 5,2%, что на 0,2 п.п. ниже уровня соответствующего периода прошлого года. Такой уровень безработицы, по оценкам

⁸ Значение спрогнозировать не представляется возможным в виду специфики текущей экономической ситуации, не позволяющей спрогнозировать показатели будущих периодов.

Общества, не оказывает критического влияния на способность заемщиков обслуживать свои обязательства. Однако риски роста безработицы в 2015 году оцениваются Обществом в настоящее время как существенные. Так, уровень безработицы в конце 2014 года уже начал демонстрировать тенденцию к росту: в ноябре (5,2%) он на 0,3 п.п. выше уровня III квартала.

Кроме того, в 2014 году продолжился рост реальной среднемесячной начисленной заработной платы, составивший за 11 месяцев +2,1% по сравнению с соответствующим периодом 2013 года (в 2013 году в целом рост составил +5,6%). Однако по итогам 11 месяцев 2014 года Росстатом было зафиксировано прекращение роста реальных располагаемых денежных доходов (-0,3% к соответствующему периоду 2013 г. по сравнению с +4,0% по итогам 2013 г.).

В краткосрочной перспективе Общество оценивает риск резкого снижения реальных доходов населения как существенный. Ожидаемое прекращение экономического роста и рост инфляции вследствие удешевления рубля увеличивают вероятность снижения реальных доходов населения и роста уровня безработицы.

Возрастают риски возможного снижения цен на жилье вследствие сокращения спроса населения (ввиду ухудшения макроэкономической ситуации, вероятности снижения реальных располагаемых доходов и сокращения объемов ипотечного кредитования).

Риск снижения цен на недвижимость Обществом оценивается на среднем уровне (за период с января 2015 по март 2015 цены на жилье на вторичном рынке выросли на 0,9%, цены на жилье на первичном рынке снизились на 3,33%).

По мере погашения задолженности влияние данного риска, применительно к отдельному договору, сокращается.

Инструменты управления риском:

- Использование ограничений на максимальные суммы кредитов.
- Мониторинг платежной дисциплины заемщиков и качества сопровождаемого портфеля обязательств.
- Установление процентных ставок по ипотечным кредитам на основе рискованных параметров.
- В целях минимизации рисков, связанных с жизнью и потерей трудоспособности заемщиков, а также утратой и повреждением предмета залога используется механизм страхования, в рамках которого Общество выступает выгодоприобретателем по договорам страхования.

Кредитный риск контрагентов

Общество несет риск финансовых потерь в результате неисполнения контрагентами своих обязательств. Данный вид является основным в деятельности Общества по предоставлении предоплаты подрядчикам по договорам на выполнение работ/оказания услуг, связанных с проведением реконструкции (капитального ремонта) аварийных домов, и размещения средств в депозиты кредитных организаций.

Инструменты управления риском:

- Предъявление требований к контрагентам по предоставлению широкого перечня финансовой отчетности для осуществления регулярного мониторинга их платежеспособности.
- Использование ограничений на максимальные суммы.

Процентный риск

Процентный риск связан с влиянием колебания рыночных процентных ставок на финансовые инструменты, денежные потоки и чистый процентный доход Общества. Этот риск относится к коммерческому направлению деятельности Общества.

Общество использует макроэкономические сценарии для прогнозирования денежных потоков по закладным на основе внутренних моделей дефолтов и досрочного погашения, чтобы иметь возможность оценки и мониторинга процентного риска.

Инструменты управления риском:

- Покупка опционов на выкуп старших траншей ипотечных ценных бумаг.
- Моделирование денежных потоков, мониторинг и соблюдение показателей риск-аппетита.
- Секьюритизация ипотечных кредитов.

Операционный риск

Операционный риск — это риск убытков от мошенничества, несанкционированных действий, ошибок, неэффективных бизнес-процессов, системных сбоев, нарушения информационной безопасности и потери деловой репутации. Цель Общества — управлять операционным риском таким образом, чтобы избежать финансовых потерь и одновременно сохранить свою репутацию организации, работающей эффективно с точки зрения затрат.

Управление операционным риском осуществляется путем:

- сбора и мониторинга операционных инцидентов;
- проведения самооценки подразделений, с целью выявления процессов, наиболее подверженных операционному риску;
- мониторинга ключевых индикаторов риска, которые являются отражением возможного наступления операционного риска в ближайшем будущем;
- разграничения доступа к информации;
- обеспечение защиты от несанкционированного входа в информационные системы;
- обеспечения защиты от выполнения несанкционированных операций средствами информационной системы;
- автоматизации выполнения рутинных действий;
- регистрации и мониторинга действий пользователей информационных систем;
- регламентации и документирования основных бизнес-процессов.

Правовой риск

При осуществлении деятельности Общество строго руководствуется требованиями действующего законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации.

Инструменты управления риском:

- Осуществление мониторинга изменений законодательства и подзаконных актов в области правового регулирования деятельности Общества, законодательства о налогах и финансах.
- Проведение правовой экспертизы соответствия внутренних нормативных документов и заключаемых Обществом договоров действующему законодательству, иным правовым актам.
- Регулярное изучение судебной практики.
- В целях соблюдения требований вступивших в силу законодательных изменений применяемая договорная база и внутренние документы Общества на регулярной основе проходят актуализацию.

Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве ответчика по искам о взыскании

По состоянию на конец отчетного года Общество не участвует в неоконченных судебных делах о взыскании, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве истца по искам о взыскании

По состоянию на конец отчетного года Общество выступает Истцом в 7 гражданских делах о взыскании с физических лиц задолженности по кредитному договору (договору займа) и обращении взыскания на заложенное имущество на общую сумму 19 117 707,04 руб.

В Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга рассматривается иск Общества к Коммерческому банку «Судостроительный банк» (ООО) (Юридический адрес: 115035, г. Москва, Раушская наб, д.4/5, стр.1) о взыскании долга по договорам банковского депозита. Сумма иска 817 420 136,99 руб.

11. Отчет о совершенных Обществом в отчетном году крупных сделках и иных сделках, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок

Данные сделки Обществом не совершались.

12. Отчет о совершенных Обществом в отчетном году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность

Данные сделки Обществом не совершались.

13. Состав наблюдательного совета Общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) Общества

Ф.И.О. члена наблюдательного совета	Краткие биографические данные о членах совета директоров (год рождения, образование, иные должности занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом наблюдательного совета	Дата прекращения полномочий члена наблюдательного совета
Кокарев Игорь Святославович	- 1969 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	28.06.2013	30.06.2014
Пигольц Татьяна Николаевна	- 1963 года рождения; - образование высшее; -занимает должность заместителя председателя Комитета финансов Санкт-Петербурга.	28.06.2013	30.06.2014

Ф.И.О. члена наблюдательного совета	Краткие биографические данные о членах совета директоров (год рождения, образование, иные должности занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом наблюдательн ого совета	Дата прекращения полномочий члена наблюдательно го совета
Орлова Надежда Павловна	- 1980 года рождения; - образование высшее; - по 11.10.2013 занимала должность заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	28.06.2013	30.06.2014
Козельский Владислав Вилоргович	- 1976 года рождения; - образование высшее; -занимает должность начальника управления распоряжения государственной собственностью Комитета по управлению городским имуществом.	28.06.2013	30.06.2014
Егорова Анна Юрьевна	-1978 года рождения; - образование высшее; - по сентябрь 2013 г. занимает должность начальника управления Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт- Петербурга - с октября 2013 г. занимает должность заместителя председателя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт- Петербурга.	28.06.2013	30.06.2014
Избран новый состав наблюдательного совета – 30.06.2014			
Кокарев Игорь Святославович	- 1969 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	30.06.2014	по настоящее время
Пигольц Татьяна Николаевна	- 1963 года рождения; - образование высшее; -занимает должность заместителя председателя Комитета финансов Санкт- Петербурга.	30.06.2014	по настоящее время
Кузина Елена Олеговна	- 1977 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	30.06.2014	по настоящее время
Козельский Владислав Вилоргович	- 1976 года рождения; - образование высшее; -занимает должность начальника	30.06.2014	по настоящее время

Ф.И.О. члена наблюдательного совета	Краткие биографические данные о членах совета директоров (год рождения, образование, иные должности занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом наблюдательн ого совета	Дата прекращения полномочий члена наблюдательно го совета
	управления распоряжения государственной собственностью Комитета по управлению городским имуществом.		
Егорова Анна Юрьевна	-1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт- Петербурга.	30.06.2014	по настоящее время

14. Сведения о ревизионной комиссии (ревизоре) Общества, включая информацию об изменениях в составе ревизионной комиссии Общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах ревизионной комиссии (ревизоре) Общества

Ф.И.О. члена ревизионной комиссии (ревизора)	Краткие биографические данные о членах ревизионной комиссии / ревизоре (год рождения, образование, иные должности занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом ревизионной комиссии / ревизором	Дата прекращения полномочий члена ревизионной комиссии / ревизора
Бабаева Вероника Вячеславовна	-1976 года рождения - образование высшее; - занимает должность начальника отдела Управления распоряжения государственной собственностью Комитета по управлению городским имуществом	28.06.2013	30.06.2014
Корчебная Анна Ивановна	-1984 года рождения; - образование высшее; - занимает должность специалиста 1-й категории Управления распоряжения государственной собственностью Комитета по управлению городским имуществом	28.06.2013	30.06.2014
Утвержден состав Ревизионной комиссии – 30.06.2014			
Бабаева Вероника Вячеславовна	-1976 года рождения - образование высшее; - занимает должность начальника отдела Управления распоряжения государственной собственностью Комитета по управлению городским имуществом	30.06.2014	по настоящее время

Корчебная Анна Ивановна	-1984 года рождения; - образование высшее; - занимает должность специалиста 1-й категории Управления распоряжения государственной собственностью Комитета по управлению городским имуществом	30.06.2014	по настоящее время
----------------------------	--	------------	--------------------------

15. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) Общества.

1	Ф.И.О.	Назаров Владислав Борисович
2	Год рождения	1972
3	Образование (наименование учебного заведения, год окончания, наличие ученой степени)	Закончил в 1995 году Санкт-Петербургский Государственный технический университет (бывший Политехнический институт им.Калинина) по специальности инженер- системотехник.
4	Работа за последние пять лет - период работы - наименование организации - сфера деятельности - должность	2013г. – по настоящий момент - Некоммерческое партнерство «Национальное ипотечное объединение» в должности Председателя Правления. Сфера деятельности – объединение усилий профессиональных участников систем ипотечного жилищного кредитования 22.12.2011г. – по настоящий момент – ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в должности Генерального директора. Сфера деятельности – Реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге. 05.05.2011г. – 22.12.2011г. – ОАО «Городской центр – доступное жилье» в должности Генерального директора. Сфера деятельности - Реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга 2003г.-22.12.2011г. – ОАО «Санкт- Петербургское ипотечное агентство» в должности Генерального директора. Сфера деятельности – Развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге.

16. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества.

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Назаров Владислав Борисович.

Генеральному директору общества вознаграждение выплачивается в соответствии с заключенным трудовым договором от 09.06.2012 (окладная часть за период с 01.01.14 по 21.12.14), трудовым договором от 22.12.2014 (окладная часть за период с 22.12.14 по 31.12.14) и Положением об оплате труда и премировании работников ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» от 01.08.2012 (премиальная часть).

За 2014 год фактический размер вознаграждения генерального директора составил 1 622 851 рубль 36 копеек, что не превышает дохода за 2013 год и составляет 1,4 % от фонда оплаты труда Общества.

Членам наблюдательного совета вознаграждение не выплачивается.

В соответствии с поручением Губернатора Санкт-Петербурга Полтавченко Г.С. от 31.03.2014 № 07-131/3591, данного во исполнение поручения Президента Российской Федерации по вопросу утверждения методических указаний по применению ключевых показателей эффективности, предложенных Минэкономразвития России, Общество планирует в 2015 году разработать и утвердить Положение о вознаграждении единоличного исполнительного органа Общества с последующим размещением на официальном сайте Общества в сети Интернет.

Настоящий отчет составлен 20 апреля 2015 года.