

Предварительно утверждено
Наблюдательным Советом
Акционерного общества «Санкт-
Петербургский центр доступного
жилья»
(протокол от «21» апреля 2016 № 22)

Утверждено
решением единственного акционера
Акционерного общества «Санкт-
Петербургский центр доступного
жилья»
(решение от «08» июня 2016)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр доступного жилья»
за 2015 год

Достоверность данных, содержащихся в
отчете подтверждена Ревизионной
комиссией Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья» (заключение от
«28» апреля 2016)

Генеральный директор
АО «Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»

/В.Б. Назаров/

Главный бухгалтер
АО «Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»

/В.В. Максимук/

Санкт-Петербург

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

1. Миссия и направления деятельности Общества

Полное наименование Общества: 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, pazarov@spbcsfg.ru

Размер уставного капитала Общества: 6 211 600 000 (шесть миллиардов двести 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 акционеров 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 05.02.2016г.

2. Положение Общества в отрасли

Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (АО «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 коммерческой организацией, основной целью деятельности которой является удовлетворение общественных потребностей, связанных с осуществлением прав граждан на доступное и комфортное жилье с учетом мер государственного содействия.

В настоящее время Общество осуществляет два основных направления деятельности – социальное и коммерческое. Социальное направление связано с выполнением Обществом функций Оператора целевых программ Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» (далее Программа) и «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге», а коммерческое – с деятельностью Регионального оператора АО «АИЖК» по Санкт-Петербургу, направленной на реализацию федеральной ипотечной программы.

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 займов.

Коммерческое направление характеризуется выполнением следующих основных задач:

- деятельность в качестве Регионального оператора АО «АИЖК» по Санкт-Петербургу, направленная на реализацию федеральной ипотечной программы;
- предоставление гражданам в режиме единого окна сервисов по подбору недвижимости на первичном и вторичном рынке недвижимости, организации сделок по освоению социальной выплаты.

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 АО «АИЖК» в качестве Поставщика закладных¹.

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

Аккредитация Общества в качестве Агента по сопровождению, Агента по взысканию и Агента по управлению имуществом прекращена 29.02.2016 в связи с передачей АО «АИЖК» вышеуказанных функций на аутсорсинг Банку ВТБ24.

В декабре 2015 года Общество осуществило объединение сайтов Общества (www.gogcenter.spb.ru и www.iproteka.spb.ru) с последующим редизайном объединенного сайта www.gogcenter.spb.ru. В 2015 году в дополнение к электронным сервисам «Задать вопрос», «Обратный звонок» и «Электронная приемная»² Обществом реализованы электронные сервисы «Интерактивное голосование», «Личный кабинет», 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:

- совершенствование механизмов оказания государственного содействия в рамках Целевых программ Санкт-Петербурга;
- разработка новых инструментов содействия гражданам в осуществлении права на доступное и комфортное жилье;
- реализация инициатив АО «АИЖК» в жилищной сфере на территории Санкт-Петербурга.

Для реализации стратегических направлений деятельности Общества в 2015 году использовало различные Инструменты оказания содействия гражданам (далее – Инструменты). Каждый из указанных Инструментов служит для достижения целей, являющихся для Общества стратегическими:

- «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

¹ По состоянию на 01.01.2016 Обществу присвоен 1 рейтинг (<http://www.ahml.ru/ru/participants/ratings/suppliers/>)

² Жалобы и предложения.

сформированного Обществом 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 АО «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 единого института развития АО «АИЖК».

С целью более эффективной реализации Инструментов Общества в 2015 году осуществляло сопутствующую деятельность, направленную на:

- формирование жилого фонда путем проведения капитального ремонта квартир и общественного имущества в жилых зданиях, признанных аварийными и подлежащими реконструкции (капитальному ремонту) для последующей его реализации участникам Программы;
- предоставление гражданам в режиме единого окна сервисов по подбору недвижимости на первичном и вторичном рынке недвижимости, организации сделок по освоению социальной выплаты;
- сопровождение долговых обязательств в виде профессионального обслуживания (сервиса) обязательств³, находящихся на балансе Общества, АО «АИЖК»⁴, ипотечных агентов.

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

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

Анализ результатов развития Общества в 2015 году

Таблица №1. Сравнительный анализ результатов по основным направлениям деятельности

Наименование показателя	Значение показателя за 2014 год	Плановые показатели 2015 года	Значение показателя за 2015 год	Абсолютно изменение 2015-2014	Абсолютное изменение факт-план 2015
АДМИНИСТРИРОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ ВЫПЛАТ					
по программе «Молодежи – доступное жилье»					
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн руб.	2 136	2 241	2 540	+405	+299

³ К обязательствам относятся портфели вкладных, договоров купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа и договоров целевых жилищных займов.

⁴ В связи с передачей АО «АИЖК» функций по сопровождению на аутсорсинг Банку ВТБ24 сопровождение долговых обязательств АО «АИЖК» Обществом прекращено 29.02.2016.

Количество семей, заключивших договор на получение социальной выплаты, шт.	2 266	2 100	2 661	+395	+561
по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге»					
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн руб.	600	600	600	0	0
Количество семей, заключивших договор на получение социальной выплаты, шт.	1 456	1 400	1 448	-8	+48
ЖИЛЬЕ В РАССРОЧКУ					
Количество граждан, заключивших договоры купли-продажи жилья у Оператора программы	151	445	74	-77	-371
Количество граждан, получивших уведомление о возможности предоставления льготных займов Оператором программы	646	447	450	-196	+3
Количество граждан, заключивших договоры на предоставление льготных займов с Оператором программы	534	479	461	-73	-18
КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА					
Количество выданных кредитов по рыночным ипотечным программам	460	736	227	-233	-509
СОЦИАЛЬНАЯ ИПОТЕКА					
Наличие специальных программ кредитования для социально значимых категорий граждан	Молодые ученые, Молодые учителя, Обратная ипотека, Военная ипотека, Социальный ипотечный стандарт	-	Ипотека с государственной поддержкой, Социальный ипотечный стандарт	-	-
СОПУТСТВУЮЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ					
Количество тыс. м2 жилого фонда, сформированного Оператором программы	9,6	4,4	4,4	-5	0
Количество согласованных с Жилищным комитетом сделок по использованию социальных выплат	1 514	1 550	1 238	-276	-312
Количество подобранных объектов жилого фонда на рынке строящейся недвижимости	173	165	205	+32	+40
Количество договоров купли-продажи квартир с рассрочкой платежа, находящихся на сопровождении	2 678	3 113	2 698	+20	-415
Количество договоров целевых жилищных займов, находящихся на сопровождении	538	1 017	997	+459	-20
Количество ипотечных кредитов, находящихся на сопровождении	4 427	4 661	4 355	-72	-306

Анализ финансового состояния Общества

Таблица №2. Сравнительный анализ структуры бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Код	Абсолютные значения, тыс. руб.		Удельный вес в валюте баланса, %	
		на 31.12.2015	на 31.12.2014	на 31.12.2015	на 31.12.2014
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Основные средства	1150	14 783	8 982	0,12%	0,08%
в том числе:					
Основные средства в организации	11501	3 275	4 759	0,03%	0,04%
Строительство объектов основных средств	11504	11 450	4 198	0,09%	0,04%
Приобретение объектов основных средств	11505	57	25	0,00%	0,00%
Финансовые вложения	1170	496 562	474 427	4,02%	4,06%
в том числе:					
Предоставленные займы	11702	148 062	201 690	1,20%	1,72%
Облигации	11703	274 761	208 773	2,22%	1,79%
Долговые ценные бумаги	11704	73 739	63 464	0,60%	0,54%
Депозитные счета	11705	0	500	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	1180	35 223	2 333	0,29%	0,02%
Прочие внеоборотные активы	1190	8 302	6 493	0,07%	0,06%
в том числе:					
Расходы будущих периодов	11901	2 005	4 177	0,02%	0,04%
Товары (учитываемые как внеоборотные активы)	11902	4 235	0	0,03%	0,00%
Итого по разделу I	1100	554 870	492 235	4,49%	4,21%
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	3 705 496	4 146 255	29,99%	35,45%
в том числе:					
Материалы	12101	25 807	34 683	0,21%	0,30%
Товары отгруженные	12102	3 272 520	3 695 116	26,49%	31,60%
Товары	12103	6 902	15 165	0,06%	0,13%
Готовая продукция	12104	59 809	39 190	0,48%	0,34%
Выполненные этапы по незавершенным работам	12106	340 457	362 101	2,76%	3,10%
Налог на добавленную стоимость по	1220	0	28	0,00%	0,00%

Наименование показателя	Код	Абсолютные значения, тыс. руб.		отклонение	Удельный вес в валюте баланса, %	
		на 31.12.2015	на 31.12.2014		на 31.12.2015	на 31.12.2014
ПАССИВ						
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ						
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	5 511 600	5 511 600	0	44,61%	47,13%
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 056 500	1 056 500	0	8,55%	9,03%
Резервный капитал	1360	163 525	112 634	50 891	1,32%	0,96%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	781 026	795 449	-14 423	6,32%	6,80%
Итого по разделу III	1300	7 512 651	7 476 183	36 468	60,81%	63,93%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Заемные средства	1410	0	0	0	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	1420	254	424	-170	0,00%	0,00%
Прочие обязательства	1450	3 254 521	3 316 572	-62 051	26,34%	28,36%
в том числе:						
Расчеты с участниками ЦП	1451	3 254 521	3 316 572	-62 051	26,34%	28,36%
Итого по разделу IV	1400	3 254 775	3 316 996	-62 221	26,34%	28,36%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Заемные средства	1510	0	0	0	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	1520	37 173	11 394	25 779	0,30%	0,10%
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	12 176	5 760	6 416	0,10%	0,05%
Расчеты по налогам и сборам	15203	15 358	2 631	12 727	0,12%	0,02%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	0	2 737	-2 737	0,00%	0,02%
Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	0	0	0	0,00%	0,00%
Расчеты с подотчетными лицами	15206	29	0	29	0,00%	0,00%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15208	9 609	266	9 343	0,08%	0,00%
Доходы будущих периодов	1530	841 082	883 331	-42 249	6,81%	7,55%
в том числе:						
Целевое финансирование	15301	40 496	40 496	0	0,33%	0,35%
Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	800 586	842 835	-42 249	6,48%	7,21%
Оценочные обязательства	1540	8 842	6 902	1 940	0,07%	0,06%
						0,01%

Прочие обязательства	1550	700 000	0	700 000	5,67%	0,00%	5,67%
Итого по разделу V	1500	1 587 097	901 627	685 470	12,85%	7,71%	5,14%
БАЛАНС	1700	12 354 523	11 694 806	659 717	100%	100%	0 %

Таблица №3. Сравнительный анализ финансовых результатов

Наименование показателя	Код	на 31.12.2015, тыс. руб.	на 31.12.2014, тыс. руб.	отклонение тыс. руб.	отклонение %
Выручка, в т. ч.:	2110	1 662 754	2 279 691	-616 937	-27,06%
Реализация объектов жилого фонда участникам ЦП	21101	781 569	637 606	143 963	22,58%
Рефинансирование вкладных	21102	773 858	1 491 869	-718 011	-48,13%
Процентный доход по вкладным	21103	60 239	71 831	-11 592	-16,14%
Сопровождение вкладных	21104	35 132	40 973	-5 841	-14,26%
Оказание услуг юридическим лицам по реализации строящихся объектов	21105	10 210	9 451	759	8,03%
Оказание услуг по обращению взыскания в судебном порядке	21106	405	1 148	-743	-64,72%
Реализация истребованных квартир	21107	0	25 639	-25 639	-100,00%
Прочие услуги	21108	1 341	1 172	169	14,42%
Себестоимость продаж, в т. ч.:	2120	-1 481 513	-2 163 020	681 507	-31,51%
Себестоимость объектов жилого фонда, реализованного участникам ЦП	21201	-659 001	-601 614	-57 387	9,54%
Себестоимость вкладных	21202	-766 739	-1 480 503	713 764	-48,21%
Затраты на оплату труда	21204	-41 424	-41 084	-340	0,83%
Отчисления на социальные нужды	21205	-12 099	-10 039	-2 060	20,52%
Амортизация	21206	-173	-223	50	-22,42%
Расходы по продаже заложенного имущества	21207	0	-26 085	26 085	-100,00%
Расходы на ПО и базы данных	21208	-16	-81	65	-80,25%
Прочие расходы	21209	-2 061	-3 391	1 330	-39,22%
Валовая прибыль (убыток)	2100	181 241	116 671	64 570	55,34%
Коммерческие расходы	2210	-28 407	-26 029	-2 378	9,14%
Управленческие расходы, в т. ч.:	2220	-142 958	-132 318	-10 640	8,04%
Материальные затраты	22201	-1 312	-1 077	-235	21,82%
Затраты на оплату труда	22202	-59 976	-61 995	2 019	-3,26%
Расходы на добровольное медицинское страхование	22203	-2 771	-2 331	-440	18,88%
Отчисления на социальные нужды	22204	-16 747	-14 498	-2 249	15,51%
Амортизация	22205	-2 410	-2 976	566	-19,02%
Расходы по аренде (в т. ч. коммунальные услуги)	22206	-39 981	-30 334	-9 647	31,80%
Расходы на потребление электроэнергии	22207	-863	-1 292	429	-33,20%
Расходы на потребление тепловой энергии	22208	-604	-143	-461	322,38%
Расходы на бензин	22209	-474	-237	-237	100,00%
Информационно-консультационные услуги	22210	-381	-800	419	-52,38%
Расходы на рекламу	22211	-1 942	-1 230	-712	57,89%

Наименование показателя	Код	на 31.12.2015, тыс. руб.	на 31.12.2014, тыс. руб.	отклонение тыс. руб.	отклонение %
Услуги связи (в т.ч. интернет)	22212	-1 550	-1 426	-124	8,70%
Обслуживание оргтехники	22213	-2 654	-2 647	-7	0,26%
Расходы по ремонту основных средств	22214	-62	-678	616	-90,86%
Услуги на доставку корреспонденции	22215	-849	-985	136	-13,81%
Командировочные расходы	22216	-118	-112	-6	5,36%
Расходы на ПО и базы данных	22217	-2 363	-1 623	-740	45,59%
Расходы на аутсорсинг (в т.ч. обращение взыскания в судах)	22218	-382	-1 060	678	-63,96%
Расходы на охрану труда	22219	-331	-340	9	-2,65%
НДС, списанный на расходы в результате распределения по видам деятельности	22220	-5 343	-4 065	-1 278	31,44%
Прочие расходы	22221	-1 312	-1 077	624	-25,27%
Прибыль (убыток) от продаж	2200	9 876	-41 676	51 552	123,70%
Проценты к получению	2320	251 130	368 659	-117 529	-31,88%
Прочие доходы	2340	56 482	42 437	14 045	33,10%
Прочие расходы, в т.ч.: расходы, связанные с образованием оценочных резервов	2350	-190 736	-46 546	-144 190	309,78%
	23503	-163 484	-739	-162 745	22022,33%
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	126 752	322 874	-196 122	-60,74%
Текущий налог на прибыль, в т.ч.: постоянные налоговые обязательства (активы)	2410	-59 730	-65 600	5 870	-8,95%
	2421	-1 320	-2 641	1 321	-50,02%
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	170	30	140	466,67%
Изменение отложенных налоговых активов	2450	32 890	-2 828	35 718	-1263,01%
Прочее	2460	-2	-22	20	-90,91%
Чистая прибыль (убыток)	2400	100 080	254 454	-154 374	-60,67%

Таблица №4. Оценка влияния факторов на изменение прибыли до налогообложения организации

Слагаемые прибыли до налогообложения	Базисный год (2014), тыс. руб.	Отчетный год (2015), тыс. руб.	Влияние на изменение прибыли до налогообложения	
			тыс. руб.	%
Прибыль от продаж	-41 676	9 876	51 552	16,0%
Результат от инвестиционной деятельности (проценты к получению – проценты к уплате)	368 659	251 130	-117 529	-36,4%
Результат от урегулирования дебиторской/кредиторской задолженности	-8 213	-163 217	-155 004	-48,0%
Результат от выбытия прочих активов	20 439	38 326	17 887	5,5%
Прочий операционный результат	-545	-161	384	0,1%
Внеоперационные доходы	96	6 969	6 873	2,1%
Внеоперационные расходы	-15 885	-16 171	-286	-0,1%
Прибыль до налогообложения	322 875	126 752	-196 122	-60,7%

Несмотря на совокупное уменьшение выручки 2015 года на 27% по сравнению с аналогичными показателями за 2014 год (за счет существенного снижения объема рефинансирования вкладных и, как следствие, процентного дохода по вкладным и дохода от оказания услуг по сопровождению вкладных) показатели валовой прибыли и прибыли от продаж за 2015 год улучшились.

Однако по итогам 2015 года прибыль до налогообложения и чистая прибыль Общества по сравнению с аналогичными показателями 2014 года снизились.

Основным отрицательным фактором, оказавшим влияние на снижение прибыли до налогообложения, является результат от урегулирования дебиторской/кредиторской задолженности, а именно: существенный рост расходов, связанных с формированием резерва по сомнительным долгам (48%).

Вторым по значимости отрицательным фактором является результат от инвестиционной деятельности, связанной с размещением временно свободных денежных средств в депозиты кредитных организаций (36,4%). Ухудшение данного результата связано с уменьшением объема временно свободных денежных средств (денежные средства использовались на реализацию основных направлений деятельности Общества, часть средств не возвращена СБ-Банком), а также по причине снижения ставок по депозитам.

За счет более высокого суммарного влияния отрицательных факторов прибыль до налогообложения снизилась почти на 61%.

Таблица №5. Динамика изменения стоимости чистых активов и уставного капитала

Показатель	на 31.12.2015	на 31.12.2014	отклонение на 2015 от 2014 тыс. руб.	на 31.12.2013	отклонение 2014 от 2013 тыс. руб.
Уставной капитал, тыс. руб.	5 511 600	5 511 600	0	5 111 600	400 000
Чистые активы, тыс. руб.	8 353 732	8 359 514	-5 782	7 806 911	552 603

Стоимость чистых активов Общества в 2015 году снизилась на 0,07% по сравнению с аналогичным показателем 2014 года.

Стоимость чистых активов Общества превышает уставной капитал Общества.

Таблица №6. Сравнительный анализ финансового состояния Общества

Показатель	Нормативное значение	на 31.12.2015	на 31.12.2014	абсолютное изменение
Рентабельность активов	-	0,01	0,02	-0,01
Рентабельность используемого капитала (Рентабельность чистых активов)	-	0,01	0,02	-0,01
Коэффициент текущей ликвидности	более 2	7,43	12,42	-4,99
Коэффициент быстрой ликвидности	более 1	5,10	7,83	-2,73
Коэффициент абсолютной ликвидности	более 0,2	1,64	3,77	-2,13
Соотношение заемного и собственного капитала	менее 1,5	0,64	0,56	0,08
Коэффициент автономии (финансовой независимости)	более 0,2	0,61	0,64	-0,03
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	более 0,1	0,59	0,62	-0,03

Показатель	Нормативное значение	на 31.12.2015	на 31.12.2014	абсолютное изменение
Коэффициент финансовой устойчивости	более 0,3	0,87	0,92	-0,05

Основные показатели прибыльности (рентабельности) Общества по состоянию на 31.12.2015 по сравнению с аналогичными показателями за 2014 год незначительно уменьшились, но соответствуют среднеотраслевым показателям по данным Федеральной налоговой службы (Приложение № 4 к Приказу ФНС России от 30.05.07 №ММ-3-06/333@).

Основные показатели ликвидности Общества по состоянию на 31.12.2015 по сравнению с аналогичными показателями за 2014 год незначительно уменьшились, но находятся в пределах норм, характеризующих Общество как платежеспособное.

Основные показатели структуры капитала Общества по состоянию на 31.12.2015 по сравнению с аналогичными показателями за 2014 год практически не изменились и находятся в пределах норм, характеризующих Общество как финансово устойчивое.

По состоянию на 31.12.15 сумма дебиторской задолженности составляет 5 491 529,06 тыс. рублей в т. ч.:

Наименование дебитора	Основание	Размер на 31.12.2015 тыс. руб.	Срок погашения
Покупатели квартир и заемщики по договорам льготных займов	Задолженность покупателей квартир, права которых обременены в силу закона	3 606 564	Более 12 месяцев
Заемщики по договорам ипотеки	Задолженность по кредитным договорам, обеспеченная заложением имуществом	8 496	Более 12 месяцев
ООО "К-ДОМ"	Инвестиционный взнос на строительство жилых домов	299 347	Менее 12 месяцев
ООО "Облстрой 55"	Инвестиционный взнос на строительство жилых домов	582 931	Менее 12 месяцев
КБ "Судостроительный банк" (ООО)	Просроченная дебиторская задолженность	817 420	Более 12 месяцев

Существенное увеличение дебиторской задолженности за отчетный период (на 50%) произошло по следующим причинам:

- в связи с реализацией инструмента «Жилье в рассрочку», который предусматривает рассрочку платежа сроком на 10 лет по договорам купли-продажи квартир и договорам о предоставлении целевого жилищного займа;

- в связи с перекалфикацией суммы размещенного в КБ "Судостроительный банк" (ООО) (далее СБ-Банк) депозита из финансовых вложений в дебиторскую задолженность по причине отзыва лицензии у Банка и признании его несостоятельным (банкротом).

По состоянию на 31.12.2015 числится просроченная дебиторская задолженность в размере 964 212 тыс. руб., в т. ч. 817 420 тыс. руб. (85%) задолженность СБ-Банка. Оставшаяся просроченная задолженность состоит из задолженности заемщиков по расторгнутым кредитным договорам (договорам займа) по решению суда.

На заседании Арбитражного суда г. Москвы 20 апреля 2015 года по делу № А40-31510/2015 объявлена резолютивная часть решения о признании Коммерческого банка «Судостроительный банк» (общество с ограниченной ответственностью) (СБ Банк (ООО)) (далее – Банк), зарегистрированного по адресу: 115035, г. Москва, Раушская наб., д. 4/5, стр. 1, ОГРН 1027739177091, ИНН 7723008300, адрес, используемый для раскрытия информации, – www.asv.org.ru, **несостоятельным (банкротом)**. Конкурсным управляющим утверждена

Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов». Заседание суда по рассмотрению отчета конкурсного управляющего назначено на 25 апреля 2016 года.

Изучив отчеты конкурсного управляющего, а также результаты инвентаризации имущества Банка, полагаясь на свое профессиональное суждение, Общество установило наличие риска невозврата данной задолженности и сформировало резерв сомнительных долгов в размере 164 922 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.15 сумма кредиторской задолженности составляет 37 173,46 тыс. рублей, в т.ч.:

Наименование кредитора	Основание	Размер на 31.12.2015, тыс. руб.	Срок погашения
ООО "ЭверестСтрой"	Оплата за выполненные работы (1-й Рабфаковский пер, 6)	10 512	Менее 12 месяцев
Задолженность по налогам и сборам	Налог на прибыль за 2015 года	13 200	Менее 12 месяцев
Задолженность по налогам и сборам	НДС за 4 квартал 2015 года	2 989	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).

Таблица №7. Анализ фактически достигнутых значений КПЭ по итогам 2015 года

№ п/п	Наименование показателя	план на 2015 год	факт за 2015 год	% выполнения
Финансово-экономические показатели				
1	Размер дивидендов (для непубличных компаний), тыс. руб.	Не менее 63 000	63 613	101%
2	Рентабельность акционерного капитала (ROE), %	Не менее 3,4	1,3	38%
3	Снижение затрат (CIR), %	Не менее -1%	0%	0%
4	Коэффициент текущей ликвидности	Не менее 11	7,4	67%
5	Коэффициент финансовой устойчивости	Не менее 0,9	0,9	100%
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	3 500	4 109	117%

№ п/п	Наименование показателя	план на 2015 год	факт за 2015 год	% выполнения
2	Прирост портфеля заключенных с участниками программы договоров купли-продажи жилья у Оператора программы	10%	0,7%	7%
3	Прирост портфеля заключенных с участниками программы целевых жилищных займов	80%	85%	106%
4	Прирост портфеля закладных на сопровождении по ипотеке	13%	-1,6%	0%
Показатели депримиования				
1	Выполнение целевых показателей, установленных на отчетный год по Целевым жилищным программам	Менее 95%	96%	Выполнено
2	Выполнение планов по накоплению секьюритизируемого портфеля в рамках сделки МОР	По заявке 3 менее 50% от заявленных сумм	80% ⁵	Выполнено

Расчет выполнения целевых показателей по Целевым жилищным программам, установленных на 2015 год постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2014 № 491 «О государственной программе Санкт-Петербурга «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга» на 2015-2020 годы» (подпрограмма «Улучшение жилищных условий жителей Санкт-Петербурга»):

№ п/п	Наименование показателя	план на 2015 год	факт за 2015 год	% выполнения
1	Количество семей, в отношении которых оказано гос.содействие в форме предоставления социальной выплаты по программе РДЖК (таб.2 п.1.1.1), шт.	1 400	1 448	103%
2	Количество семей, в отношении которых оказано гос.содействие в форме предоставления социальной выплаты по программе МДЖ (таб.2 п.1.1.2), шт.	2 100	2 661	127%
3	Количество семей, в отношении которых оказано гос.содействие в форме предоставления долгосрочных займов или рассрочки на оплату жилья по программе МДЖ (таб.2 п.1.3), шт.	980	524	53%
4	Площадь жилого фонда после проведения капремонта по программе МДЖ (таб.2 п.1.4), тыс. кв. м.	4,4	4,4	100%
ИТОГО выполнение целевых показателей			96%	

В 2015 году Обществу по ряду показателей не удалось достигнуть установленных плановых значений показателей эффективности, при этом в целом плановые значения, установленные для целевых показателей по основным направлениям деятельности Общества достигнуты.

Информация о кадровой и социальной политике Общества

⁵ Согласно Договору об организации выпуска от 21.04.2014 № МОР-2014/3 общий объем требований по ипотечным кредитам и займам, в отношении основного долга, входящих (подлежащих включению) в ипотечное покрытие по облигациям составляет 900 млн руб., фактический объем требований составляет 724 млн руб.

Таблица №8. Сравнительный анализ динамики численности работников и заработной платы

Показатель	на 31.12.2015	на 31.12.2014	абсолютное изменение
Численность сотрудников, чел.	167	166	+1
Средняя заработная плата, руб.	55 327	55 239	+88

За 2015 год среднесписочная численность сотрудников Общества увеличилась на 1% по сравнению с аналогичным показателем 2014 года, средняя заработная плата при этом увеличилась на 0,16%.

По состоянию на 31.12.2015 Общество не имеет задолженности по заработной плате сотрудников за декабрь 2015, но имеет текущую задолженность в государственных фонды за декабрь 2015. Вышеуказанная задолженность погашена 28.03.2016. 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.

В 2015 году сотрудники Общества приняли участие в 11 учебных мероприятиях, среди которых были семинары по организации работы по сопровождению и проведению экспертизы закладных, кредитных дел заемщика, по трудовому законодательству, по работе с программными комплексами, курсы повышения квалификации юристов и бухгалтеров.

Кроме того, сотрудники Общества приняли участие в 13 вебинарах АО «АИЖК», в том числе по вопросам найма с правом выкупа, о новых условиях кредитования участников НИС и порядке аккредитации объектов долевого строительства, о дальнейших перспективах по взаимодействию АИЖК и партнерской сети.

Информация об информационной и просветительской деятельности Общества

Осознавая высокую социальную значимость целевых программ, реализация которых возложена на организацию, специалисты Санкт-Петербургского центра доступного жилья традиционно много внимания уделяют информационной и просветительской деятельности среди населения. В 2015 году организация приняла участие во всех профильных 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 специалисты Центра приняли участие в 9 таких мероприятиях, на которых было проведено порядка 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. Так, специалисты организации приняли участие во Всероссийском Жилищном конгрессе, где была представлена возможность обменяться опытом со специалистами из других регионов России. В рамках деловой программы этого и других выставочных мероприятий специалисты Центра проводил семинара и «круглые столы» для профессионалов рынка недвижимости. 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, информирования о нововведениях в реализации целевых жилищных программ, а также специфике работы с ними. В 2015 году было проведено 12 таких семинаров.

Также специалисты Общества как экспертов в области ипотечного кредитования и жилищных программ привлекали к участию в семинарах и «круглых столах» представители средств массовой информации («Комсомольская правда», «Петербургский дневник», «Фонтанка», «Карповка.нет» и др. печатные и электронные СМИ), Ассоциация Банков Северо-Запада, Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. По итогам таких мероприятий было опубликовано более 16 публикаций в печатных СМИ, а также размещены видеоматериалы в эфирах «Первого канала», телеканалов «Санкт-Петербург» и «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 2015 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 2015 году проведено 34 закупки (лота) с применением конкурсных процедур, в том числе:

- 13 запросов предложений (из них 2 закупки были отменены по инициативе Заказчика);
- 2 запроса предложений в электронной форме;
- 3 запроса цен;
- 1 запрос цен в электронной форме;
- 15 закупок, проведенных по результатам предварительного квалификационного отбора.

Общая сумма закупок, проведенных посредством конкурентных процедур, составила 715,99 млн руб.

Также в 2015 году было проведено 16 закупок у единственного источника (из них расторгнуто - 1) и 2 процедуры предварительного квалификационного отбора.

Жалоб от участников закупочных процедур об обжаловании действий (бездействий) Общества в 2015 году не поступало.

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества

В 2015 году принималось решение о выплате дивидендов. Решение о выплате дивидендов принято единственным акционером 28 сентября 2015 года. Дивиденды по акциям выплачивались по итогам работы Общества за 2014 год.

Сумма дивидендов, подлежащая перечислению в бюджет Санкт-Петербурга, составляет 63 613 388 рублей 00 копеек. Сумма дивидендов, перечисленная в бюджет Санкт-Петербурга, составляет 63 613 388 рублей 00 копеек. Задолженности по выплате дивидендов не имеется.

Платежный документ, подтверждающий перечисление дивидендов: платежное поручение № 3974 от 29.10.2015.

В рамках деятельности Наблюдательного совета по обеспечению выполнения приоритетных направлений развития Общества в 2015 году были приняты следующие решения:

1. Утвердить бизнес-план Общества на 2015-2016 годы, а также значения ключевых показателей эффективности Общества на 2015-2016 годы (протокол № 18 от 30.04.2015).
2. Провести за счет средств Общества «историко-культурную экспертизу объект по адресу: Санкт-Петербург, Серпуховская улица, дом 2/68 с целью обоснования включения выявленного объекта культурного наследия в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и основываясь на заключении историко-культурной экспертизы, в течение 30 (тридцати) дней с момента его получения принять решение по вопросу о целесообразности проведения работ по капитальному ремонту объекта по адресу: Санкт-Петербург, Серпуховская улица, дом 2/68 (протокол № 18 от 30.04.2015).
3. Подготовить предложения по проекту изменений в Закон Санкт-Петербурга от 12.12.2005 № 648-91 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Жилье работникам бюджетной сферы» в срок до 30.05.2015 и рекомендовать Жилищному комитету подготовить проект изменений в Закон Санкт-Петербурга от 12.12.2005 № 648-91 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Жилье работникам бюджетной сферы» (протокол № 18 от 30.04.2015).
4. Одобрить размещение временно свободных денежных средств Общества в кредитных организациях, удовлетворяющих требованиям Временных рекомендаций по снижению финансовых рисков отдельных видов юридических лиц Санкт-Петербурга при покупке у кредитных организаций финансовых услуг, утвержденных распоряжением Комитета финансов Санкт-Петербурга от 19.08.2015 № 49-р, и включенным в Перечень рекомендуемых кредитных организаций Наблюдательным советом Общества (протокол № 18 от 30.04.2015).
5. Одобрить решение реализовывать принятые Обществом от граждан-участников целевых программ Санкт-Петербурга квартиры в результате расторжения договора купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа у оператора целевой программы Санкт-Петербурга «Жилье работникам бюджетной сферы», целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» (по согласию сторон; в судебном порядке) по рыночной стоимости путем проведения торгов, а вырученные денежные средства направлять на реализацию целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье». Разработать Положение о порядке реализации вышеуказанных квартир и направить в Жилищный комитет для рассмотрения (протокол № 19 от 08.10.2015).

6. Утвердить Положение о вознаграждении единоличного исполнительного органа Общества (протокол № 19 от 08.10.2015).
7. Утвердить решение о дополнительном выпуске ценных бумаг Общества с целью увеличения уставного капитала Общества до 6 211 600 000 (шесть миллиардов двести одиннадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей путем размещения 70 000 (семьдесят тысяч) дополнительных обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей каждая (протокол № 20 от 11.11.2015).

Во исполнение решений Наблюдательного совета Общества:

1. В результате конкурсных процедур заключен договор на выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.Ф.Целибева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Серпуховская ул., д.2/68, литера А. в рамках исполнения договора было получено положительное заключение КГИОП (исх. № 3-7549-2 от 25.11.2015) об обремененности включения объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ.
2. Обществом 05.05.2015 направлены предложения по проекту изменений в Закон Санкт-Петербурга от 12.12.2005 № 648-91 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Жилье работникам бюджетной сферы» в Жилищный комитет, которые не были одобрены.
3. Утверждено 06.11.2015 в новой редакции Положение об инвестировании временно свободных денежных средств Общества в депозиты кредитных организаций, торги возобновлены с декабря 2015 года.
4. Утверждено 18.11.2015 Положение о порядке реализации истребованных квартир, торги инициированы с января 2016 года.
5. В 2015 году был проведен дополнительный выпуск акций, номер государственной регистрации 1-01-05315-D-004D.

5. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в 2015 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 2015 году Общество произвело расходы на потребление электроэнергии в размере 154 725 квт. ч. на сумму 840,93 тыс. руб., расходы на потребление тепловой энергии пропорционально занимаемой площади на сумму 664,29 тыс. руб., расходы на бензин на сумму 474,19 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.

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.

6. Перспективы развития Общества

В 2016 году Общество планирует осуществить дополнительный выпуск акций в размере 1 667 млн рублей, которые будут направлены на развитие целевой программы «Молодежи – доступное жилье».

Основные показатели, планируемые в 2016 году по основным направлениям деятельности:

Таблица №9. Плановые показатели в рамках реализации целевых жилищных программ

Наименование показателя	факт 2015	план 2016	прирост, %
Объем бюджетных средств, выделяемых получателям социальных выплат, млн руб., в т. ч.	3 140	2 946	-6,2%
по программе «Молодежи – доступное жилье»	2 540	2 346	-7,6%
по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге»	600	600	0,0%
Количество договоров на получение субсидии/социальной выплаты, в т. ч.	3 709	3 645	-1,7%
по программе «Молодежи – доступное жилье»	2 261	2 205	-2,5%
по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге»	1 448	1 400	-3,3%
Количество договоров купли-продажи жилья у Оператора программы	74	345	366,2%
Объем <i>зарезервированных</i> собственных средств Общества для предоставления целевых жилищных займов, млн руб.	1 215	1 590	30,9%
Количество уведомлений о возможности предоставления целевого жилищного займа Оператором программы	450	600	33,3%
Объем <i>освоенных</i> собственных средств Общества для предоставления целевых жилищных займов, млн руб.	1 176	1 193	1,4%
Количество договоров целевого жилищного займа, предоставляемого Оператором программы	461	450	-2,4%

В связи нестабильной финансовой ситуацией и отсутствием соответствующих программ АО «АИЖК» Общество приостановило накопление ипотечного портфеля с октября 2015 года. Общество 24 марта 2016 завершило сделку по выпуску облигаций с ипотечным покрытием с использованием мультиригинаторной платформы секьюритизации, одобренную Наблюдательным советом Общества (протокол от 18.01.14 № 8/1).

В рамках оказания полного комплекса услуг по содействию гражданам, являющимся городскими очередниками и получателями социальных выплат, Общество планирует расширить ранее реализуемые механизмы ипотечного кредитования путем введения единого сервиса для получателей социальных выплат, а именно:

- взаимодействие с АО «АИЖК» в роли регионального оператора по программам кредитования, в том числе в рамках 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»;

- оказание содействия гражданам в подборе качественного жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости с применением современных интернет-технологий;
- оказание содействия гражданам в организации сделки купли-продажи объекта недвижимости и согласование параметров сделки с Жилищным комитетом;
- разработка с ведущими банками совместных ипотечных программ, учитывающих специфику городских жилищных программ, и предоставление льготных условий городским очередникам и получателям социальных выплат.

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.

С 01 января 2016 увеличивается налоговая нагрузка на Общество, связанная с обложением налогом на имущество организаций жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета (п.4 ст. 378.2 НК РФ).

Ориентировочный размер налога на имущество организаций по данному объекту налогообложения в 2016 году составляет 140,7 млн руб., из которых 94,3 млн руб. (67%) приходится на квартиры, переданные участникам целевых жилищных программ по договорам купли-продажи с рассрочкой оплаты, право собственности на которые будет оформлено на участников после полной оплаты стоимости квартиры, что существенно увеличивает расходы Общества.

На основании вышеизложенного возможно возникновение убытка по итогам 2016 года, что повлечет за собой уменьшение чистых активов Общества. Однако критического значения показатели чистых активов на конец 2016 года не достигнут и по-прежнему будут превышать размер уставного капитала Общества.

Таблица №10. Информация по целевым значениям КПЭ на три последующих года

№ п/п	Наименование показателя	План на 2016 год	План на 2017 год	План на 2018 год
Финансово-экономические показатели				
1	Размер дивидендов (для непубличных компаний), тыс.руб.	Не менее 14 000	Не менее 1	Не менее 10 000
2	Рентабельность акционерного капитала (ROE), %	Не менее 0,01	Не менее 0,6	Не менее 1,1
3	Снижение затрат (CIR), %	Не менее -1%	Не менее -1%	Не менее -1%
4	Коэффициент текущей ликвидности	Не менее 2	Не менее 2	Не менее 2
5	Коэффициент финансовой устойчивости	Не менее 0,8	Не менее 0,8	Не менее 0,8
Отраслевые показатели				
1	Количество семей, в отношении которых оказано гос. содействие в форме предоставления социальной выплаты по программе РДЖК (таб.2 п.1.1.1), шт.	1 400	700	1 500
2	Количество семей, в отношении которых оказано гос. содействие в форме предоставления социальной выплаты по программе МДЖ (таб.2 п.1.1.2), шт.	2 205	2 257	2 450

№ п/п	Наименование показателя	План на 2016 год	План на 2017 год	План на 2018 год
3	Количество семей, в отношении которых оказано гос. содействие в форме предоставления долгосрочных займов или рассрочки на оплату жилья по программе МДЖ (таб.2 п.1.3), шт.	899 ⁶	1 180	650
4	Площадь жилого фонда после проведения капремонта по программе МДЖ (таб.2 п.1.4), тыс. кв. м.	6,2	12,9	62,7

Показатель снижения вознаграждения, депремирования

В качестве показателя, в соответствии с которым размер вознаграждения по итогам работы за год может быть снижен, используется критерий «Своевременность выполнения решений акционера и Наблюдательного совета Общества», который определяется по формуле, утвержденной в составе бизнес-плана деятельности Общества на следующий период.

7. 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 и инвестиционный риск участников Целевых программ Санкт-Петербурга.

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 сопровождению складных, 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, в декабре 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года зафиксирован рост уровня безработицы на 0,5 п. п. до 5,8%. Вместе с тем, текущая ситуация как с безработицей, так и с неполной занятостью (по данным мониторинга Минтруда России по состоянию на 2 декабря 2015 г. 285,8 тыс. человек работают неполное рабочее время, находясь в простое по инициативе администрации и в отпусках по соглашению сторон) не оказывает критического влияния на способность заемщиков обслуживать свои

⁶ С учетом недовыполнения плана за 2015 год в количестве 456 шт. и планового значения на 2016 год в количестве 443 шт.

обязательства. В 2009 году ситуация на рынке труда была в разы напряженней: уровень безработицы достигал 9,2%, а численность сотрудников, работающих в режиме неполной занятости на 30 декабря 2009 г. составляла 1612,7 тыс. человек. Тем не менее, риски роста безработицы в 2016 году оцениваются Обществом в настоящее время как существенные.

По итогам 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года реальная среднемесячная начисленная заработная плата впервые с 1999 года снизилась на 9,5%. Снижение реальных располагаемых денежных доходов по итогам 2015 года составило 4% по сравнению с 2014 годом (в 2014 году по сравнению с 2013 годом рост составил 0,2%). В совокупности эти показатели свидетельствуют о сокращении покупательной способности населения и росте проблем с обслуживанием ранее взятых кредитов. Общество оценивает риск снижения реальных доходов населения как существенный.

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 2016 по март 2016 цены на жилье на вторичном рынке выросли на 0,25%, цены на жилье на первичном рынке выросли на 0,99%).

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.
- 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 предоставлению 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 кредитным организациям по их соответствию требованиям Временных рекомендаций по снижению финансовых рисков отдельных видов юридических лиц Санкт-Петербурга при закупке у кредитных организаций финансовых услуг, утвержденных распоряжением Комитета финансов Санкт-Петербурга от 19.08.2015 № 49-р (далее Рекомендации).
- Предъявление требований к контрагентам по предоставлению широкого перечня финансовой отчетности для осуществления регулярного мониторинга их платежеспособности с использованием лимитов, ковенант и обеспечений.
- Предоставление аванса в размере не более 30% от стоимости работ по договору по факту предоставления подрядчиком банковской гарантии на обеспечение возврата аванса. При этом банковская гарантия должна быть выдана банком, отвечающим установленным требованиям, предъявляемым к базовым критериям кредитоспособности кредитных организаций при закупки финансовых услуг в соответствии с Приложением № 1 к Рекомендациям.

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, работаящей 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 выступает в качестве Ответчика в 2 неоконченных судебных делах о взыскании.

В Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга рассматривается иск Товарищества собственников жилья "Дудергофская линия-2" (Юридический адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, п.г.т. Горелово, Красносельское шоссе, д.52) к Обществу о взыскании задолженности за коммунальные услуги.

Сумма иска: 73 523,19 руб.

В Петроградском районном суде рассматривается иск Выдриной О.Я. к Обществу о взыскании морального вреда.

Сумма иска: 5 000 000 руб.

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 3 гражданских делах о взыскании с физических лиц задолженности по кредитному договору (договору займа) и обращении взыскания на заложенное имущество на общую сумму 4 503 746,33 руб.

Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве истца по искам о расторжении договоров купли-продажи недвижимого имущества

По состоянию на конец отчетного года Общество выступает Истцом в 19 гражданских делах по искам о расторжении договоров купли-продажи недвижимого имущества с рассрочкой платежа к гражданам - участникам целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» и участникам целевой программы Санкт-Петербурга «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения».

8. 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.

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

Данные сделки Обществом не совершались.

10. 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.	30.06.2014	28.09.2015
Пигольд Татьяна Николаевна	- 1963 года рождения; - образование высшее; -занимает должность заместителя председателя Комитета финансов Санкт-Петербурга.	30.06.2014	28.09.2015
Кузина Елена Олеговна	- 1977 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	30.06.2014	28.09.2015
Козельский Владислав Вилоргович	- 1976 года рождения; - образование высшее; -занимает должность начальника управления распоряжения государственной собственностью Комитета и муниципальных отношений Санкт-Петербурга.	30.06.2014	28.09.2015
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.	30.06.2014	28.09.2015
Избран новый состав наблюдательного совета – 28.09.2015			
Кокарев Игорь Святославович	- 1969 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	28.09.2015	26.11.2015
Пигольд Татьяна Николаевна	- 1963 года рождения; - образование высшее; -занимает должность заместителя председателя Комитета финансов Санкт-Петербурга.	28.09.2015	26.11.2015
Кузина Елена Олеговна	- 1977 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	28.09.2015	26.11.2015
Егорова Анна Юрьевна	-1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга.	28.09.2015	26.11.2015
Никонов Александр Анатольевич	- 1968 года рождения; - образование высшее;	28.09.2015	26.11.2015

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
	-занимает заместителя председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.		
Избран новый состав наблюдательного совета – 26.11.2015			
Кокарез Игорь Святославович	- 1969 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	26.11.2015	по настоящее время
Пигольц Татьяна Николаевна	- 1963 года рождения; - образование высшее; -занимает должность заместителя председателя Комитета финансов Санкт-Петербурга.	26.11.2015	по настоящее время
Кузина Елена Олеговна	- 1977 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	26.11.2015	по настоящее время
Москаленко Валерий Николаевич	-1973 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга.	26.11.2015	по настоящее время
Никонов Александр Анатольевич	- 1968 года рождения; - образование высшее; -занимает заместителя председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	26.11.2015	по настоящее время

11.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 имущественных отношений Санкт-Петербурга	30.06.2014	28.09.2015

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
Корчевная Анна Ивановна	-1984 года рождения; - образование высшее; - занимает должность специалиста 1-й категории Управления распоряжения государственной собственностью Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	30.06.2014	28.09.2015
Утвержден состав Ревизионной комиссии – 28.09.2015			
Снежкова Ирина Васильевна	-1959 года рождения - образование высшее; - занимает должность начальник отдела учета и отчетности — главный бухгалтер Жилищного комитета	28.09.2015	по настоящее время
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела новых форм обеспечения жильем Жилищного комитета	28.09.2015	по настоящее время
Раевская Лидия Николаевна	-1957 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника сектора сопровождения молодежной и ипотечной жилищных программ Жилищного комитета	28.09.2015	по настоящее время

12. 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 – АО «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.

13. 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 22.12.2014 (окладная часть за период с 01.01.15 по 31.12.15), и Положением об оплате труда и премировании работников ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» от 01.08.2012 (иные выплаты).

За 2015 год фактический размер вознаграждения генерального директора составил 1 450 401 рубль 10 копеек, что не превышает дохода за 2014 год и составляет 1,2 % от фонда оплаты труда Общества.

Членам Наблюдательного совета Общества и Ревизионной комиссии 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, в октябре 2015 года утверждено Положение о вознаграждении единоличного исполнительного органа Общества (премиальная часть) с последующим размещением на официальном сайте Общества в сети Интернет.

Настоящий отчет составлен 18 апреля 2016 года.

В настоящем документе
прошито и пронумеровано

28 (двадцать восемь) листов

Генеральный директор

Назаров В.Б.

