

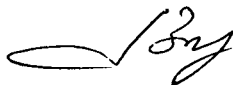
Предварительно утверждено  
Наблюдательным советом  
Акционерного общества  
«Санкт-Петербургский центр  
доступного жилья»  
(протокол от «18» мая 2018 № 41)

Утверждено  
решением единственного акционера  
Акционерного общества  
«Санкт-Петербургский центр  
доступного жилья»  
(решение от «15» июня 2018)

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**Акционерного общества**  
**«Санкт-Петербургский центр доступного жилья»**  
**за 2017 год**

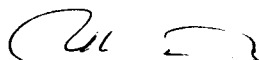
Достоверность данных, содержащихся  
в отчете подтверждена Ревизионной  
комиссией Акционерного общества  
«Санкт-Петербургский центр  
доступного жилья»  
(заключение от «27» 04 2018)

Генеральный директор  
АО «СПб ЦДЖ»



/Д.Ю.Зубарев/

Главный бухгалтер  
АО «СПб ЦДЖ»



/И.А.Карелкина/

Санкт-Петербург  
2018

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: 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: Россия, Санкт-Петербург.

Адрес Общества: 190031, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, д. 20, лит. В;

Контактный телефон, факс, адрес электронной почты: т./ф. (812) 331-57-37, [zakaz@spbcdg.ru](mailto:zakaz@spbcdg.ru);

Размер уставного капитала Общества: 10 167 600 000 (Десять миллиардов сто шестьдесят семь миллионов шестьсот тысяч) рублей.

Общее количество акций: 1 016 760 (Один миллион шестнадцать тысяч семьсот шестьдесят) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей каждая;

Полное наименование и адрес реестродержателя: 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 25.12.2017.

## 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 социальное направление деятельности, которое связано с выполнением Обществом функций Оператора целевых программ Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» (далее Программа) и «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге».

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 беспроцентных целевых жилищных займов участникам Программы для приобретения ими жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости у

любых физических и юридических лиц, кроме Общества, в рамках заключенных договоров о предоставлении целевых жилищных займов.

В рамках оказания полного комплекса услуг по содействию гражданам, являющимся городскими очередниками и получателями социальных выплат, Общество реализует коммерческое направление, а именно: консультирование граждан по вопросам, связанным с подбором жилья и организацией сделки, включая согласование параметров сделки с Жилищным комитетом, на первичном или вторичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области с применением современных интернет-технологий.

С 2006 года Общество является членом Ассоциации Банков Северо-Запада, что позволяет Обществу успешно осуществлять взаимодействие с банками в рамках реализации социального направления деятельности Общества.

### 3. Приоритетные направления деятельности Общества

---

Ключевыми стратегическими направлениями деятельности Общества являются:

- совершенствование механизмов оказания государственного содействия в рамках реализации Целевых программ Санкт-Петербурга;
- разработка новых инструментов содействия гражданам в осуществлении права на доступное и комфортное жилье;
- реализация инициатив Акционерного общества «ДОМ.РФ» (до 14.03.2018 - АО «АИЖК») в жилищной сфере на территории Санкт-Петербурга.

Для реализации стратегических направлений деятельности Общество в 2017 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 беспроцентной рассрочки при приобретении жилья из сформированного Оператором программы жилого фонда;
- «Льготные займы» – инструмент предоставления гражданам беспроцентных целевых жилищных займов участникам Программы для приобретения ими жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости у любых физических и юридических лиц, кроме Общества, за счет бюджетных инвестиций Санкт-Петербурга, предоставляемых Обществу в виде вноса в уставной капитал.

С целью более эффективной реализации Инструментов Общество в 2017 году осуществляло 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;
- предоставление гражданам в режиме единого окна консультаций по вопросам, связанным с подбором жилья на первичном или вторичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области и организацией сделок, в том числе с использованием социальных выплат;
- сопровождение долговых обязательств в виде профессионального обслуживания (сервиса) обязательств<sup>1</sup>, находящихся на балансе Общества и ипотечных агентов.

---

<sup>1</sup> К обязательствам относятся портфели закладных, договоров купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа и договоров о предоставлении целевых жилищных займов.

Общество принимает активное участие в разработке и усовершенствовании нормативных документов, связанных с реализацией Целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, инициируемых Жилищным комитетом Санкт-Петербурга.

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

##### 4.1. Анализ результатов развития Общества в 2017 году

##### 4.1.1. Анализ финансовых результатов Общества в 2017 году

Таблица №1. Сравнительный анализ по основным направлениям деятельности

Наименование показателя	Значение показателя за 2016 год	Плановые показатели 2017 года	Значение показателя за 2017 год	Абсолютное изменение 2017-2016	Абсолютное изменение факт-план 2017
<b>АДМИНИСТРИРОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ ВЫПЛАТ</b>					
<b>по программе «Молодежи – доступное жилье»</b>					
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн руб.	1 374	1 561	1 561	+187	0
Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты, шт.	2 257	1 763	1 401	-856	-362
<b>по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище»</b>					
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн руб.	972	813	813	-159	0
Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты, шт.	409	371	371	-38	0
<b>по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге»</b>					
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн руб.	600	300	300	-300	0
Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты, шт.	1 408	700	722	-708	+22
<b>ЖИЛЬЕ В РАССРОЧКУ</b>					

Наименование показателя	Значение показателя за 2016 год	Плановые показатели 2017 года	Значение показателя за 2017 год	Абсолютное изменение 2017-2016	Абсолютное изменение факт-план 2017
Количество заключенных договоров купли-продажи жилья у Оператора программы, шт.	192	250	83	-109	-167
<b>ЛЬГОТНЫЕ ЗАЙМЫ</b>					
Объем свидетельств о возможности предоставления целевых жилищных займов, млн руб.	1 585	1 645	1 716	+131	+71
Количество предоставленных свидетельств о возможности предоставления целевых жилищных займов, шт.	700	700	705	+5	+5
Количество договоров целевого жилищного займа, предоставляемого Оператором программы, шт.	530	680	621	+91	-59
<b>ЕДИНЫЙ СЕРВИС ДЛЯ ПОЛУЧАТЕЛЕЙ СОЦИАЛЬНЫХ ВЫПЛАТ</b>					
Услуги по подбору объектов жилого фонда на рынке недвижимости, шт.	350	504	315	-35	-189
Услуги по подготовке сделок купли-продажи объектов жилого фонда, шт.	157	288	192	+35	-96
<b>ФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛОГО ФОНДА</b>					
Количество тыс. кв. м жилого фонда, сформированного Оператором программы	0	6,2	0	0	-6,2
<b>СОПРОВОЖДЕНИЕ ДОЛГОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ</b>					
Количество договоров купли-продажи с рассрочкой платежа, шт.	2 844	2 702	2 470	-374	-232
Количество договоров на предоставление целевых жилищных займов, шт.	1 522	2 202	2 138	+616	-64
Количество коммерческих ипотечных кредитов, шт.	2 035	1 861	1 728	-307	-133

#### 4.1.2. Анализ финансового состояния Общества

Таблица №2. Сравнительный анализ финансового состояния по данным баланса (актив)

Наименование показателя	Код	Абсолютные значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2017	на 31.12.2016	отклонение	на 31.12.2017	на 31.12.2016	отклонение
<b>АКТИВ</b>							
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Нематериальные активы	1110	276	96	180	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Основные средства, в т. ч.:</b>	<b>1150</b>	<b>146 153</b>	<b>144 129</b>	<b>2 024</b>	<b>0,92%</b>	<b>1,03%</b>	<b>-0,11%</b>
Основные средства в организации	11501	15 032	14 992	40	0,09%	0,11%	-0,02%
Строительство объектов основных средств	11504	131 121	129 137	1 984	0,82%	0,92%	-0,10%
<b>Финансовые вложения, в т. ч.:</b>	<b>1170</b>	<b>1 124 139</b>	<b>515 406</b>	<b>608 733</b>	<b>7,07%</b>	<b>3,67%</b>	<b>3,40%</b>
Предоставленные займы	11702	10 655	60 062	-49 407	0,07%	0,43%	-0,36%
Облигации	11703	1 052 968	368 908	684 060	6,62%	2,63%	3,99%
Долговые ценные бумаги	11704	60 516	86 436	-25 920	0,38%	0,62%	-0,24%
Отложенные налоговые активы	1180	165 742	88 825	76 917	1,04%	0,63%	0,41%
<b>Прочие внеоборотные активы, в т. ч.:</b>	<b>1190</b>	<b>10 989</b>	<b>12 160</b>	<b>-1 171</b>	<b>0,07%</b>	<b>0,09%</b>	<b>-0,02%</b>
Расходы будущих периодов	11901	10 989	3 088	7 901	0,07%	0,02%	0,05%
Товары (учитываемые как внеоборотные активы)	11902	0	7 266	-7 266	0,00%	0,05%	-0,05%
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 447 299</b>	<b>760 616</b>	<b>686 683</b>	<b>9,10%</b>	<b>5,42%</b>	<b>3,68%</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
<b>Запасы, в т. ч.:</b>	<b>1210</b>	<b>4 664 123</b>	<b>4 469 569</b>	<b>194 554</b>	<b>29,32%</b>	<b>31,86%</b>	<b>-2,54%</b>
Материалы	12101	317 759	99 063	218 696	2,00%	0,71%	1,29%
Товары отгруженные	12102	2 776 960	3 191 531	-414 571	17,46%	22,75%	-5,29%
Товары	12103	383 911	548 479	-164 568	2,41%	3,91%	-1,50%
Готовая продукция	12104	3 781	3 781	0	0,02%	0,03%	-0,01%
Выполненные этапы по незавершенным работам	12106	1 094 097	626 715	467 382	6,88%	4,47%	2,41%

Наименование показателя	Код	Абсолютные значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2017	на 31.12.2016	отклонение	на 31.12.2017	на 31.12.2016	отклонение
Товары принятые (на стадии гос. регистрации)	12107	87 615	0	87 615	0,55%	0,00%	0,55%
<b>Дебиторская задолженность, в т. ч.:</b>	<b>1230</b>	<b>5 562 651</b>	<b>5 181 553</b>	<b>381 098</b>	<b>34,97%</b>	<b>36,94%</b>	<b>-1,97%</b>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	102 404	156 677	-54 273	0,64%	1,12%	-0,48%
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	2 286	4 638	-2 352	0,01%	0,03%	-0,02%
Расчеты по налогам и сборам	12303	15 945	195	15 750	0,10%	0,00%	0,10%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	415	1 695	-1 280	0,00%	0,01%	-0,01%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	49 946	439 606	-389 660	0,31%	3,13%	-2,82%
Расчеты с участниками ЦП	12308	5 379 241	4 567 577	811 664	33,82%	32,56%	1,26%
Расчеты с заемщиками	12309	12 414	11 164	1 250	0,08%	0,08%	0,00%
<b>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), в т. ч.:</b>	<b>1240</b>	<b>4 207 537</b>	<b>2 786 983</b>	<b>1 420 554</b>	<b>26,45%</b>	<b>19,87%</b>	<b>6,58%</b>
Предоставленные займы	12403	1 537	783	754	0,01%	0,01%	0,00%
Депозитные счета	12406	4 206 000	2 786 200	1 419 800	26,44%	19,86%	6,58%
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты, в т. ч.:</b>	<b>1250</b>	<b>24 601</b>	<b>829 011</b>	<b>-804 410</b>	<b>0,15%</b>	<b>5,91%</b>	<b>-5,76%</b>
Касса организации	12501	7	2	5	0,00%	0,00%	0,00%
Расчетные счета	12502	24 594	29 009	-4 415	0,15%	0,21%	-0,06%
Переводы в пути	12504	0	800 000	-800 000	0,00%	5,70%	-5,70%
<b>Прочие оборотные активы, в т. ч.:</b>	<b>1260</b>	<b>375</b>	<b>138</b>	<b>237</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Прочее	12605	375	138	237	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>14 459 288</b>	<b>13 267 254</b>	<b>1 192 034</b>	<b>90,90%</b>	<b>94,58%</b>	<b>-3,68%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>15 906 587</b>	<b>14 027 870</b>	<b>1 878 717</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>

Таблица №3. Сравнительный анализ финансового состояния по данным баланса (пассив)

Наименование показателя	Код	Абсолют. значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2017	на 31.12.2016	отклонение	на 31.12.2017	на 31.12.2016	отклонение
<b>ПАССИВ</b>							
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>							
Уставный капитал	1310	10 167 600	7 878 600	2 289 000	63,92%	56,16%	7,76%
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 056 500	1 056 500	0	6,64%	7,53%	-0,89%
Резервный капитал	1360	110 910	183 541	-72 631	0,70%	1,31%	-0,61%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	955 163	653 350	301 813	6,00%	4,66%	1,34%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>12 290 173</b>	<b>9 771 991</b>	<b>2 518 182</b>	<b>77,26%</b>	<b>69,66%</b>	<b>7,60%</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 372	1 110	262	0,01%	0,01%	0,00%
<b>Прочие обязательства, в т. ч.:</b>	<b>1450</b>	<b>3 071 815</b>	<b>3 366 236</b>	<b>-294 421</b>	<b>19,31%</b>	<b>24,00%</b>	<b>-4,69%</b>
расчеты с участниками ЦП	14501	3 071 815	3 366 236	-294 421	19,31%	24,00%	-4,69%
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>3 073 187</b>	<b>3 367 346</b>	<b>-294 159</b>	<b>19,32%</b>	<b>24,00%</b>	<b>-4,68%</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
<b>Кредиторская задолженность, в т. ч.:</b>	<b>1520</b>	<b>53 018</b>	<b>64 807</b>	<b>-11 789</b>	<b>0,33%</b>	<b>0,46%</b>	<b>-0,13%</b>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 961	10 748	-7 787	0,02%	0,08%	-0,06%
Расчеты по налогам и сборам	15203	37 022	42 975	-5 953	0,23%	0,31%	-0,08%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	3 766	3 157	609	0,02%	0,02%	0,00%
Расчеты с подотчетными лицами	15206	6	0	6	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15208	9 263	7 927	1 336	0,06%	0,06%	0,00%
<b>Доходы будущих периодов, в т. ч.:</b>	<b>1530</b>	<b>481 840</b>	<b>815 270</b>	<b>-333 430</b>	<b>3,03%</b>	<b>5,81%</b>	<b>-2,78%</b>
Целевое финансирование	15301	40 496	40 496	0	0,25%	0,29%	-0,04%



Наименование показателя	Код	Абсолют. значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2017	на 31.12.2016	отклонение	на 31.12.2017	на 31.12.2016	отклонение
Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	441 344	774 774	-333 430	2,77%	5,52%	-2,75%
Оценочные обязательства	1540	8 369	8 456	-87	0,05%	0,06%	-0,01%
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>543 227</b>	<b>888 533</b>	<b>-345 306</b>	<b>3,42%</b>	<b>6,33%</b>	<b>-2,91%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>15 906 587</b>	<b>14 027 870</b>	<b>1 878 717</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>

Таблица №4. Сравнительный анализ финансовых результатов

Наименование показателя	Код	на 31.12.2017, тыс. руб.	на 31.12.2016, тыс. руб.	Отклонение тыс. руб.	Отклонение %
<b>Выручка, в т. ч.:</b>	<b>2110</b>	<b>982 416</b>	<b>725 436</b>	<b>256 980</b>	<b>35,42%</b>
реализация квартир участникам ЦП	21101	870 925	599 439	271 486	45,29%
реализация истребованных квартир	21102	0	16 499	-16 499	-
консультации по подбору объектов и проведению сделок	21103	19 297	21 351	-2 054	-9,62%
оказание услуг по сопровождению закладных	21104	16 169	23 164	-6 995	-30,20%
прочие консультационные услуги	21105	122	75	47	62,63%
доход по облигациям с ипотечным покрытием (младший транш)	21106	63 251	52 970	10 281	-
процентный доход по закладным	21107	10 525	11 870	-1 345	-11,33%
прочее	21108	2 127	69	2 059	-
<b>Себестоимость продаж, в т. ч.:</b>	<b>2120</b>	<b>-636 170</b>	<b>-561 264</b>	<b>-74 906</b>	<b>13,35%</b>
себестоимость реализованных квартир участникам ЦП	21202	-598 210	-508 158	-90 051	17,72%
себестоимость истребованных квартир	21201	0	-6 238	6 238	-
затраты на оплату труда	21203	-34 811	-45 891	11 080	-24,14%
прочие	21204	-3 149	-976	-2 173	222,61%
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>346 246</b>	<b>164 172</b>	<b>182 073</b>	<b>110,90%</b>
<b>Коммерческие расходы</b>	<b>2210</b>	<b>-51 943</b>	<b>-32 932</b>	<b>-19 011</b>	<b>57,73%</b>
<b>Управленческие расходы, в т. ч.:</b>	<b>2220</b>	<b>-135 075</b>	<b>-133 506</b>	<b>-1 568</b>	<b>1,17%</b>
Материальные затраты	22201	-1 251	-1 242	1 242	-100,00%
Затраты на оплату труда	22202	-58 143	-56 385	-1 758	3,12%
Расходы на добровольное медицинское страхование	22203	-3 720	-2 286	-1 433	62,69%
Отчисления на социальные нужды	22204	-17 221	-15 999	-1 223	7,64%
Амортизация	22205	-6 443	-1 738	-4 705	270,66%
Расходы по аренде (в т. ч. коммунальные услуги)	22206	-28 593	-36 095	7 501	-20,78%

Наименование показателя	Код	на 31.12.2017, тыс. руб.	на 31.12.2016, тыс. руб.	Отклонение тыс. руб.	Отклонение %
Расходы на потребление электроэнергии	22207	-1 486	-910	-576	63,29%
Расходы на потребление тепловой энергии	22208	-391	-223	-168	75,37%
Расходы на бензин	22209	-513	-567	54	-9,58%
Информационно-консультационные услуги	22210	-475	-541	66	-12,17%
Расходы на рекламу	22211	-1 658	-1 920	262	-13,66%
Услуги связи (в т. ч. интернет)	22212	-1 349	-1 523	174	-11,43%
Обслуживание оргтехники	22213	-2 364	-2 440	76	-3,11%
Расходы по ремонту основных средств	22214	-137	-9	-128	1348,09%
Услуги на доставку корреспонденции	22215	-989	-848	-142	16,72%
Командировочные расходы	22216	-136	-182	46	-25,30%
Расходы на ПО и базы данных	22217	-3 109	-2 476	-633	25,54%
Расходы на аутсорсинг (в т. ч. обращение взыскания в судах)	22218	-363	-276	-86	31,23%
Расходы на охрану труда	22219	-140	-320	180	-56,28%
НДС, списанный на расходы в результате распределения по видам деятельности	22220	-4 042	-4 505	463	-10,28%
Прочие расходы	22221	-2 550	-3 020	470	-15,55%
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>159 228</b>	<b>-2 266</b>	<b>161 494</b>	<b>-7127,23%</b>
Проценты к получению	2320	283 558	246 594	36 964	14,99%
Прочие доходы	2340	347 351	35 607	311 744	875,51%
Прочие расходы, в т. ч.:	2350	-504 230	-372 443	-131 787	35,38%
налоги и сборы	23501	-83 006	-92 862	9 856	-10,61%
расходы, связанные с образованием оценочных резервов	23502	-392 362	-261 574	-130 788	50,00%
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>285 907</b>	<b>-92 508</b>	<b>378 415</b>	<b>-409,06%</b>
Текущий налог на прибыль, в т. ч.:	2410	-133 380	-32 869	-100 511	305,79%
постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-2 707	-1 273	-1 434	112,58%
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-263	-856	593	-69,27%
Изменение отложенных налоговых активов	2450	76 917	53 602	23 315	43,50%
Прочее	2460	0	0	0	-
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>229 181</b>	<b>-72 631</b>	<b>301 812</b>	<b>-415,54%</b>

Таблица №5. Оценка влияния факторов на изменение прибыли до налогообложения организации

Слагаемые прибыли до налогообложения	Базисный год (2016), тыс. руб.	Отчетный год (2017), тыс. руб.	Влияние на изменение прибыли до налогообложения	
			тыс. руб.	%
Прибыль от продаж	-2 266	159 228	161 494	-174,6%

Слагаемые прибыли до налогообложения	Базисный год (2016), тыс. руб.	Отчетный год (2017), тыс. руб.	Влияние на изменение прибыли до налогообложения	
			тыс. руб.	%
Результат от инвестиционной деятельности (проценты к получению – проценты к уплате)	246 594	283 558	36 964	-40,0%
Результат от урегулирования дебиторской/кредиторской задолженности	-261 574	-392 362	-130 788	141,4%
Результат от выбытия прочих активов	25 615	331 848	306 233	-331,0%
Прочий операционный результат	-83 067	-69 092	13 975	-15,1%
Прибыль до налогообложения	-92 508	285 907	378 415	-409,1%

В 2017 году Обществом получена прибыль в размере 285 907 тыс. руб. Основным значимым фактором, повлиявшим на увеличение прибыли, является включение средств целевого финансирования, ранее полученных из бюджета Санкт-Петербурга в рамках целевых программ Санкт-Петербурга, в доход Общества при отражении в бухгалтерском учете реализации квартир по договорам купли-продажи квартир в рассрочку, приобретение или строительство которых осуществлялось с использованием средств целевого бюджетного финансирования.

Вторым по значимости положительным фактором является полученная прибыль от продаж. Ее увеличение связано с ростом выручки от реализации квартир участникам целевых программ Санкт-Петербурга в 2017 году на 45% по сравнению с аналогичными показателями 2016 года.

Таблица №6. Динамика чистых активов и уставного капитала Общества

Показатель	на 31.12.2017	на 31.12.2016	Отклонение 2017 от 2016 тыс. руб.	на 31.12.2015	Отклонение 2016 от 2015 тыс. руб.
Уставной капитал, тыс. руб.	10 167 600	7 878 600	2 367 000	2 289 000	5 511 600
Чистые активы, тыс. руб.	12 772 013	10 587 261	2 233 529	2 184 752	8 353 732

Стоимость чистых активов Общества в 2017 году увеличилась на 23% по сравнению с аналогичным показателем 2016 года.

Стоимость чистых активов Общества превышает уставной капитал Общества.

Таблица №7. Оценка финансовых показателей Общества

Показатель	Нормативное значение	на 31.12.2017	на 31.12.2016	Абсолютное изменение
Рентабельность активов	-	0,01	-0,01	0,02
Рентабельность используемого капитала (Рентабельность чистых активов)	-	0,02	-0,01	0,03
Коэффициент текущей ликвидности	более 2	26,62	14,93	11,69
Коэффициент быстрой ликвидности	более 1,5	18,03	9,90	8,13
Коэффициент абсолютной ликвидности	более 0,15-0,7	7,79	4,07	3,72

Показатель	Нормативное значение	на 31.12.2017	на 31.12.2016	Абсолютное изменение
Соотношение заемного и собственного капитала	менее 1,5	0,29	0,44	-0,15
Коэффициент автономии (финансовой независимости)	более 0,1-0,6	0,77	0,70	0,07
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	более 0,1	0,75	0,68	0,07
Коэффициент финансовой устойчивости	более 0,3	0,97	0,94	0,03

Основные показатели прибыльности (рентабельности) Общества по состоянию на 31.12.2017 по сравнению с аналогичными показателями за 2016 год увеличились.

Основные показатели ликвидности Общества по состоянию на 31.12.2017 по сравнению с аналогичными показателями за 2016 год увеличились и находятся в пределах норм, характеризующих Общество как платежеспособное.

Основные показатели структуры капитала Общества по состоянию на 31.12.2017 по сравнению с аналогичными показателями за 2016 год практически не изменились и находятся в пределах норм, характеризующих Общество как финансово устойчивое.

#### Таблица №8. Анализ дебиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2017 сумма дебиторской задолженности составляет 5 562 651 тыс. руб., в т. ч.:

Наименование дебитора	Основание	Размер на 31.12.2017 тыс. руб.	Срок погашения
Покупатели квартир и заемщики по договорам льготных займов	Задолженность покупателей квартир, права которых обременены в силу закона	5 379 241	Более 12 месяцев
Заемщики по договорам ипотеки	Задолженность по кредитным договорам, обеспеченная заложенным имуществом	12 414	Более 12 месяцев
КБ "Судостроительный банк" (ООО)	Просроченная дебиторская задолженность	817 420	нереальная для взыскания

Дебиторская задолженность за отчетный период увеличилась на 7%.

Рост долгосрочной дебиторской задолженности за отчетный период на 29% связан с увеличением количества выданных в 2017 году беспроцентных целевых жилищных займов в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье».

Ниже представлена расшифровка выданных Обществом вышеуказанных беспроцентных целевых жилищных займов по состоянию на отчетную дату.

(в тыс. руб.)

Заемщик	Остаток задолженности на 01.01.2017	Выдано средств за 2017 год	Возвращено средств в 2017 году	Остаток задолженности на 31.12.2017
Участники целевой программы Санкт – Петербурга «Молодежи – доступное жилье»	3 109 779	1 387 092	474 446	4 022 425
<b>Итого:</b>	<b>3 109 779</b>	<b>1 387 092</b>	<b>474 446</b>	<b>4 022 425</b>

Уменьшение краткосрочной дебиторской задолженности в большей степени связано со значительным превышением суммы зачтенных в отчетном периоде авансов, выданных в

прошлых отчетных периодах, в счет оплаты выполненных подрядчиками работ (принятых товаров, услуг) в отчетном периоде над суммой выданных в отчетном периоде авансов, а именно:

- выдано авансов подрядчикам (поставщикам) в отчетном периоде в сумме 444 382 тыс. руб.;
- зачтено выданных в прошлых отчетных периодах авансов в счет оплаты принятых в отчетном периоде работ (товаров, услуг) на сумму 1 424 567 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2017 числится просроченная дебиторская задолженность в размере 835 448 тыс. руб., в т. ч. 817 420 тыс. руб. (98%) задолженность Коммерческого банка «Судостроительный банк» (общество с ограниченной ответственностью) (далее – Банк). 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)), 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 02 октября 2018 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 на 31.12.2017 резерв сомнительных долгов в размере 817 420 тыс. руб.

#### Таблица №9. Анализ кредиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2017 сумма кредиторской задолженности составляет 53 018 тыс. рублей, в т. ч.:

Наименование кредитора	Основание	Размер на 31.12.2017, тыс. руб.	Срок погашения
Задолженность участникам ЦП (покупателям квартир)	Подлежащие возврату авансы в связи с расторжением договора купли-продажи	9 165	Менее 12 месяцев
Задолженность по налогам и сборам (текущая)	Налог на имущество за 4 квартал 2017 года	35 516	Менее 12 месяцев

Кредиторской задолженности за отчетный период уменьшилась на 18%.

Уменьшение кредиторской задолженности связано с отражением в бухгалтерском учете реализации квартир по договорам купли-продажи квартир в рассрочку, право собственности на которые переходит к покупателю – участнику целевых жилищных программ Санкт-Петербурга после полной оплаты стоимости квартиры.

#### 4.1.3. Ключевые показатели эффективности

Во исполнение поручения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга 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 17.06.2017 № 33).

Таблица №10. Анализ достигнутых результатов за 2017 год

№ п/п	Наименование показателя	План на 2017 год	Факт за 2017 год	% выполнения
<b>Финансово-экономические показатели</b>				
1	Размер дивидендов (для непубличных компаний), тыс. руб.	0	0	100%
2	Рентабельность акционерного капитала (ROE), %	Не менее 0,004	2,0	50 000%
3	Снижение затрат (CIR), %	Не менее -0,5%	-16%	3 200%
4	Коэффициент текущей ликвидности	Не менее 2	26,6	1 330%
5	Коэффициент финансовой устойчивости	Не менее 0,8	1,0	125%
<b>Отраслевые показатели<sup>2</sup></b>				
1	Количество семей, в отношении которых оказано гос. содействие в форме предоставления социальной выплаты по программе РДЖК (таб.2 п.1.1.1 Госпрограммы), шт.	700	722	103%
2	Количество семей, в отношении которых оказано гос. содействие в форме предоставления социальной выплаты по программе МДЖ (таб.2 п.1.1.2 Госпрограммы), шт.	1 763	1 401	79%
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 Госпрограммы), шт.	950	788	83%
4	Площадь жилого фонда после проведения кап. ремонта по программе МДЖ (таб.2 п.1.4 Госпрограммы), тыс. кв. м.	6,2	0	0%
<b>Показатели депремирования</b>				
1	Своевременность выполнения решений акционера и Наблюдательного совета Общества	Менее 95%	все поручения выполнены в установленный срок	основания для депремирования отсутствуют

<sup>2</sup> В связи утверждением государственной программы Санкт-Петербурга «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга» (постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2014 № 491) (далее – Госпрограмма) в качестве отраслевых показателей эффективности Общество использует индикаторы подпрограммы «Улучшение жилищных условий жителей Санкт-Петербурга».

Таблица №11. Анализ причин, повлекших отклонения фактически достигнутых показателей от ранее установленных целевых значений

№ п/п	Наименование показателя	% выполнения	Пояснения по отклонениям
<b>Финансово-экономические показатели</b>			
1	Размер дивидендов (для непубличных компаний), тыс. руб.	100%	Выплата дивидендов не планировалась, в связи с полученным убытком в 2016 году
2	Рентабельность акционерного капитала (ROE), %	500%	Показатель достигнут, в 2017 году получена прибыль в размере 229 млн руб.
3	Снижение затрат (CIR), %	40%	Показатель не достигнут, в связи с высокой долей постоянных затрат
4	Коэффициент текущей ликвидности	1 330%	Показатель достигнут, находится в пределах норм, характеризующих Общество как платежеспособное
5	Коэффициент финансовой устойчивости	125%	Показатель достигнут, находится в пределах норм, характеризующих Общество как финансово устойчивое
<b>Отраслевые показатели</b>			
1	Количество семей, в отношении которых оказано гос. содействие в форме предоставления социальной выплаты по программе РДЖК (таб.2 п.1.1.1), шт.	101%	Показатель достигнут
2	Количество семей, в отношении которых оказано гос. содействие в форме предоставления социальной выплаты по программе МДЖ (таб.2 п.1.1.2), шт.	102%	Показатель достигнут
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.	99%	Показатель достигнут, отклонения незначительные
4	Площадь жилого фонда после проведения капитального ремонта по программе МДЖ (таб.2 п.1.4), тыс. кв. м.	0%	Показатель не достигнут, ввод объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 133, лит. А, перенесен на 2018 год.

Таблица №12. Расчет коэффициентов выполнения ключевых показателей за 2017 год с учетом их удельного веса

№ п/п	Наименование показателя	Вес, %	Коэффициент выполнения за 2017 год	Коэффициент выполнения за 2017 год с учетом веса
<b>Финансово-экономические показатели</b>		<b>60</b>		<b>60,0</b>
1	Размер дивидендов (для непубличных компаний), тыс. руб.	15	100%	15
2	Рентабельность акционерного капитала (ROE), %	15	50 000%	15

№ п/п	Наименование показателя	Вес, %	Коэффициент выполнения за 2017 год	Коэффициент выполнения за 2017 год с учетом веса
3	Снижение затрат (CIR), %	10	3 200%	10
4	Коэффициент текущей ликвидности	10	1 330%	10
5	Коэффициент финансовой устойчивости	10	125%	10
<b>Отраслевые показатели</b>		<b>40</b>		<b>26,2</b>
1	Количество семей, в отношении которых оказано гос.содействие в форме предоставления социальной выплаты по программе РДЖК (таб.2 п.1.1.1), шт.	10	103%	10
2	Количество семей, в отношении которых оказано гос.содействие в форме предоставления социальной выплаты по программе МДЖ (таб.2 п.1.1.2), шт.	10	79%	7,9
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.	10	83%	8,3
4	Площадь жилого фонда после проведения кап.ремонта по программе МДЖ (таб.2 п.1.4), тыс. кв.м.	10	0%	0

Таким образом, суммарный коэффициент выполнения ключевых показателей эффективности за 2017 год составил 86% и увеличился на 32% по сравнению с аналогичным показателем 2016 года.

#### 4.1.4. Информация о кадровой и социальной политике Общества

Таблица №13. Анализ динамики численности сотрудников и заработной платы

Показатель	на 31.12.2017	на 31.12.2016	Абсолютное изменение
Численность сотрудников, чел.	150	154	-4
Средняя заработная плата, руб.	63 313	59 397	+3 916

За 2017 год среднесписочная численность сотрудников Общества по результатам проведенной оптимизации уменьшилась на 3% в сравнении с аналогичным показателем 2016 года, средняя заработная плата при этом увеличилась на 7%.

По состоянию на 31.12.2017 Общество не имеет задолженности по заработной плате сотрудников за декабрь 2017, но имеет текущую задолженность в государственные фонды за декабрь 2017. Вышеуказанная задолженность погашена 12.01.2018. Подробная информация приведена в соответствующей справке.

Кадровая и социальная политика в Обществе направлена на эффективное управление персоналом в целях реализации стратегических направлений деятельности Общества. Кадровая политика в Обществе стабильна и обеспечивает учет интересов персонала в современных условиях экономики, но в то же время является гибкой и может



корректироваться в соответствии с изменениями в производственной ситуации и во внешней среде.

Реализуется кадровая политика исключительно в соответствии с требованиями Трудового законодательства РФ и иных документов, содержащих нормы трудового права, основные положения кадровой политики зафиксированы во внутренних локальных нормативных актах – Правилах внутреннего трудового распорядка, Положении об оплате труда и премировании, Кодексе этики и служебного поведения сотрудников и других нормативно-правовых актах Общества.

Одним из важных элементов кадровой политики является соблюдение Обществом государственных нормативных требований охраны труда. В 2017 году Обществом была проведена специальная оценка условий труда на 100 рабочих местах, по результатам оценки условия труда признаны допустимыми и соответствующими государственным нормативным требованиям охраны труда. В Государственную инспекцию труда г. Санкт-Петербург были направлены декларации соответствия условий труда государственным нормативным требованиям охраны труда.

Следующим очень значимым направлением кадровой политики Общества является повышение профессионального уровня своих сотрудников. Персонал, проходящий обучение, находится в курсе изменений и нововведений в той сфере деятельности, в которой работает, улучшается способность адаптироваться к изменениям, повышается приверженность персонала своей организации, растет доверие руководителей своим подчиненным. Кроме того, наличие организованного процесса профессионального обучения в Обществе способствует повышению привлекательности компании для соискателей и влияет на формирование положительного HR-бренда Общества на рынке труда.

В 2017 году было организовано и успешно реализовано повышение квалификации в обучающих организациях 23 сотрудников, выполняющих должностные обязанности по различным направлениям деятельности Общества: юридическое сопровождение деятельности, в том числе осуществление закупок, компьютерное сопровождение деятельности, финансовая деятельность, деятельность по формированию жилого фонда, работа с гражданами - оказание услуг гражданам, нуждающимся в содействии, кадровое сопровождение деятельности Общества.

В формировании мотивации работников, повышении их самоотдачи в деятельности особое место отводится социальной политике в Обществе. В Обществе реализуются льготы и гарантии в рамках социальной защиты работников.

В целях улучшения здоровья персонала, повышения лояльности работников в 2017 году Обществом был заключен договор оказания услуг ДМС, что является важной частью проводимой социальной политики в Обществе и значительно расширяет гарантированные государством минимумы для каждого человека в отношении защиты его здоровья и физического благополучия.

Наличие договора оказания услуг ДМС в Обществе влияет на сокращение потерь рабочего времени (из-за посещения работниками бесплатных поликлиник) и улучшение имиджа компании в глазах собственных работников, что безусловно очень важно для Общества.

Кроме того, в рамках внутреннего локального нормативного акта, в 2017 году была включена дополнительная социальная поддержка работникам – предоставление 3 дополнительных выходных оплачиваемых дней, в случае потери близких родственников.

В подтверждение благоприятной и стабильной кадровой и социальной политики Общества свидетельствует незначительная величина коэффициента текучести персонала за 2017 год, которая составляет 13%.

#### 4.1.5. Информация об информационной и просветительской деятельности Общества

В своей работе Общество придерживается системы принципов и механизмов деятельности на основе прозрачности и открытости, а также широкого использования современных информационных технологий и новых средств коммуникации в осуществлении взаимодействия с гражданами.

С момента создания Общества большое внимание уделялось работе с населением (городскими очередниками и жителями Санкт-Петербурга) по информированию об имеющихся у них возможностях улучшения жилищных условий с помощью ипотеки и мерах, предпринимаемых государством и Правительством Санкт-Петербурга для обеспечения доступности жилья. Как правило, такая работа носит характер не просто информирования граждан о тех или иных программах, но и глобального повышения уровня финансовой и юридической грамотности граждан.

В 2017 году Общество принимало участие во всех профильных выставочных мероприятиях Санкт-Петербурга, среди которых крупнейшие выставки в сфере недвижимости и финансов – «Жилищный проект» и «Ярмарка недвижимости». Также сотрудники Общества приняли участие в выставке-семинаре для населения в городской публичной библиотеке им. Маяковского «Ваши права и возможности», где смогли оказать жителям города грамотную юридическую консультационную помощь по жилищным вопросам.

В общей сложности сотрудники Общества приняли участие в 7 выставочных мероприятиях в 2017 году, на которых было проведено порядка 2 300 консультаций по различным вопросам получения социальных выплат и участия в городских жилищных программах.

Сотрудники Общества активно участвуют в мероприятиях не только для населения, но и для специалистов и профессионалов рынка недвижимости. Так, сотрудники Общества приняли участие во Всероссийском Жилищном конгрессе, где была представлена возможность обменяться опытом со специалистами из других регионов России.

Впервые Общество приняло участие в международной специализированной выставке для профессионалов «ЖКХ России 2017», где представило одно из своих основных направлений деятельности: капитальный ремонт аварийных зданий в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье». Ежемесячно сотрудники 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, а также специфике работы с ними. В 2017 году было проведено 5 таких семинаров.

Общество информирует своих клиентов, партнеров и бизнес-сообщество обо всех изменениях в своей деятельности через официальный сайт в сети Интернет – [gorcenter.spb.ru](http://gorcenter.spb.ru).

Также активное распространение и признание пользователей нашего сайта получил новый формат онлайн-консультирования граждан – вебинары, а именно электронные видеоконференции, которые проводят сотрудники Общества с клиентами. На таких мероприятиях могут присутствовать одновременно до 500 посетителей, которые могут получить всю интересующую их информацию о целевых жилищных программах Санкт-Петербурга и способах участия в них, могут задать вопросы сотрудникам Общества в онлайн-чате и получить мгновенный ответ. В 2017 году состоялось 4 таких вебинара, общее количество участников составило около 1500 человек.

#### 4.1.6. 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 Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», утвержденного решением Наблюдательного совета Общества (с учетом изменений от 21.07.2017).

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 2017 году 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 2017 году проведено 48 закупок (лотов) с применением конкурсных процедур, в том числе:

- 22 запроса предложения;
- 4 запроса предложений в электронной форме (из них 3 закупки не состоялись в связи с отсутствием поданных заявок);
- 6 запросов цен;
- 1 запрос цен в электронной форме;
- 14 запросов цен, проведенных по итогам предварительного квалификационного отбора (из них 1 закупка была отменена по решению Заказчика);
- 1 открытый конкурс.

Общая сумма закупок, проведенных посредством конкурентных процедур, составила 1 540,6 млн руб.

У единственного источника было проведено 80 закупок на общую сумму 516,6 млн руб.

Также в 2017 году 3 раза была проведена процедура предварительного квалификационного отбора участников, по результатам которой были сформированы перечни квалифицированных поставщиков по следующим видам работ (услуг):

- работы по инженерно-техническому обследованию зданий и сооружений в части жилищно-гражданского строительства;
- работы по осуществлению строительства, реконструкции и капитального ремонта в части жилищно-гражданского строительства;
- работы по строительному контролю за выполнением работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту в части жилищно-гражданского строительства.

По результатам всех проведенных закупочных процедур в 2017 году было заключено 122 договора на общую сумму 2 004,2 млн руб.

Экономия денежных средств Общества от проведения закупочных процедур в 2017 году составила 42 млн руб.

Несмотря на то, что закупочная деятельность Общества в полной мере осуществляется в рамках Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», ежегодно Общество осуществляет закупку на оказание услуг по проведению обязательного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в рамках Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». В соответствии с действующим законодательством данная закупка осуществлялась путем проведения открытого конкурса. По итогам проведенной закупки в 2017 году

Обществом был заключен договор с победителем закупки – ЗАО «Аудиторская фирма «АСБ» на сумму 180 тыс. руб.

С 01.07.2017 Общество было включено в перечень конкретных заказчиков, которые обязаны осуществлять закупки, в том числе у субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с постановлением Правительства от 11.12.2014 № 1352. В связи с этим Обществом был разработан перечень товаров, работ, услуг, которые в обязательном порядке должны размещаться для субъектов малого и среднего предпринимательства в объеме не менее 18 % от общего годового объема закупок. За отчетный период (второе полугодие 2017 года) с субъектами малого и среднего предпринимательства было заключено 26 договоров на общую сумму 64 млн руб., что составило 80 % от полугодичного объема закупок Общества, что свидетельствует о выполнении плана.

В течение 2017 года участниками закупок было подано три жалобы в УФАС по Санкт-Петербургу на действия Общества. По итогам рассмотрения жалоб УФАС по Санкт-Петербургу было вынесено решение о признании всех жалоб необоснованными.

#### 4.1.7. Информация по выявлению и отчуждению непрофильных активов Общества

В соответствии с Методическими указаниями по выявлению и отчуждению непрофильных активов, а также в соответствии с утвержденной Программой отчуждения непрофильных активов АО «СПб ЦДЖ» (протокол Наблюдательного совета от 23.12.2016 № 29) в 2017 году Общество провело следующие мероприятия:

- ежеквартально осуществлялся анализ внеоборотных активов Общества и проводилась работа по выявлению непрофильных активов Общества;
- Комитетом по рискам и стратегическому развитию Общества на основании результатов анализа вырабатывались экономически обоснованные решения о планируемом способе распоряжения непрофильными активами Общества, которые нашли отражение в реестрах непрофильных активов Общества, утвержденных Наблюдательным советом Общества, с последующей корректировкой плана мероприятий по реализации непрофильных активов Общества на 2017 год;
- в соответствии с решением Наблюдательного Совета Общества (протокол от 21.11.2016 № 27) на сайте Общества в разделе «О Центре / Деятельность / Непрофильные активы» регулярно размещаются все документы Общества, связанные с выявлением и отчуждением непрофильных активов Общества.

Выполнение плана мероприятий по реализации непрофильных активов и реализация Программы отчуждения непрофильных активов ежеквартально контролируется Наблюдательным Советом Общества (протоколы от 14.02.2017 № 30, от 13.06.2017 № 33, от 31.08.2017 № 36, от 18.12.2017 № 38).

В рамках выполнения плана мероприятий по реализации непрофильных активов Общества в 2017 году Общество безвозмездно передало:

- в состав имущественного комплекса ООО «ПетербургГаз» наружные газовые сети (газопровод низкого давления) по объекту, расположенному по адресу: Санкт-Петербург, 1-й Рабфаковский пер., д. 6;
- право пользования помещением, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, пер. Антоненко, д.4, фактическому арендатору - Комитету по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга.

#### 4.1.8. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества

В 2017 году решение о выплате дивидендов не принималось в связи с наличием балансового убытка, полученного по итогам работы Общества в 2016 году.

#### 4.2. Сведения о деятельности совета директоров Общества в части обеспечения выполнения приоритетных направлений его развития.

В рамках деятельности Наблюдательного совета по обеспечению выполнения приоритетных направлений развития Общества в 2017 году были приняты следующие решения:

1. Согласовать Обществу осуществление строительства жилых домов в роли Застройщика и формирования земельных участков для последующего осуществления нового строительства жилых домов в качестве направления деятельности в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» (Протокол от 14 февраля 2017 года № 30).
2. Утвердить бизнес-план Общества на 2017-2018 годы, включая ключевые показатели эффективности деятельности Общества и их целевые значения на 2017-2018 годы в соответствии с Положением о вознаграждении единоличного исполнительного органа Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (Протокол от 14 февраля 2017 года № 30).

Утвердить бизнес-план Общества на 2017-2018 годы в новой редакции (Протокол от 13 июня 2017 года № 33).

Согласовать внесение изменений в бизнес-план Общества на 2017-2018 годы с включением расходов на финансирование вознаграждения призерам (в размере не более 725 000 руб.) в объеме и на условиях, определенных правилами проведения публичного открытого конкурса архитектурных концепций малоэтажного жилого комплекса на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Вологодина, участок 6, и экспертам (в размере не более 200 000 руб.), за счет внебюджетных средств целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» без включения данных расходов в себестоимость вышеуказанного жилого комплекса (Протокол от 12 декабря 2017 года № 38).

3. Утвердить новую редакцию Методики принятия решения о целесообразности проведения капитального ремонта домов Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (Протокол от 14 февраля 2017 года № 30).
4. Выдать согласие на заключение Обществом договора купли-продажи облигаций АКБ «Пересвет» (АО), конвертируемых в его обыкновенные акции, в соответствии с решением о выпуске ценных бумаг, зарегистрированным Банком России 13.02.2017, индивидуальный государственный регистрационный номер выпуска: 40402110В, на условиях, предложенных Временной администрацией по управлению АКБ «Пересвет» (АО) (Протокол от 14 апреля 2017 года № 31).
5. Утвердить Положение о закупке товаров, работ и услуг для нужд Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (далее – Положение о закупке) в новой редакции (Протоколы от 21 июля 2017 года № 34, от 31 августа 2017 года № 36, от 24 октября 2017 года № 37).

6. Утвердить решение о дополнительном выпуске ценных бумаг Общества, с целью увеличения уставного капитала Общества до 10 167 600 000 (десяти миллиардов ста шестидесяти семи миллионов шестисот тысяч) рублей путем размещения 1 016 760 (одного миллиона шестнадцати тысяч семисот шестидесяти) штук дополнительных обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей каждая (Протокол от 21 июля 2017 года № 34).
7. Согласовать Обществу осуществление деятельности в роли Застройщика при реализации приоритетного проекта строительства многофункционального комплекса малоэтажных многоквартирных каркасных деревянных жилых домов в соответствии с ранее принятым решением от 30.11.2016 Наблюдательного совета Общества (Протокол от 30.11.2016 № 28) со следующими параметрами:
  - проект реализуется на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, улица Вологодина, участок 6, включая благоустройство территории, в целях последующей продажи жилого фонда в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи-доступное жилье»;
  - предполагаемый объем инвестиций и предполагаемые основные характеристики проекта в соответствии с предложенным технико-экономическим обоснованием:  
себестоимость кв. м квартир не должна превышать среднюю рыночную стоимость кв. м квартир в указанном районе (Протокол от 17 августа 2017 года № 35).
8. Утвердить условия договора с Акционерным обществом «ВТБ Регистратор» (Протокол от 31 августа 2017 года № 36).
9. Прекратить полномочия Назарова Владислава Борисовича на должности генерального директора Общества с 21 декабря 2017 года (Протокол от 12 декабря 2017 года № 38).
10. Избрать на должность генерального директора Общества Зубарева Дениса Юрьевича с 22 декабря 2017 года со сроком полномочий 3 года (Протокол от 12 декабря 2017 года № 38).
11. Рекомендовать единственному акционеру Общества внести изменения в Устав Общества в части определения срока полномочий генерального директора не более 5 (пяти) лет (Протокол от 12 декабря 2017 года № 38).
12. Внести изменения в соответствующие локальные нормативные акты Общества в части выплаты вознаграждения генеральному директору Общества в соответствии со Структурой заработной платы генерального директора Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (Протокол от 12 декабря 2017 года № 38).

Во исполнение решений Наблюдательного совета Общества:

1. Сформирован земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, улица Вологодина, участок 6, с кадастровым номером 78:36:0000000:4732, зарегистрировано право собственности Общества. На земельном участке ведутся проектные работы.
2. 14.04.2017 заключен договор №3000004-Р купли-продажи облигаций АКБ «Пересвет» (АО), в результате чего Обществом было приобретено 2 079 208 облигаций АКБ «Пересвет» (АО) на общую сумму 684 059 тыс. руб.
3. В 2017 году был проведен дополнительный выпуск акций АО «СПб ЦДЖ», номер государственной регистрации 1-01-05315-D-006D.

4. 20.10.2017 по результатам совещания с участием вице-губернатора Санкт-Петербурга Бондаренко Н.Л. (протокол №57) дальнейшая реализация проекта «Развитие малоэтажного деревянного строительства (реконструкции) многоквартирных домов в Санкт-Петербурге для реализации городских целевых программ и иных государственных нужд» признана нецелесообразной. Во исполнение поручения вице-губернатора Санкт-Петербурга Бондаренко Н.Л. Обществом организовано проведение публичного открытого конкурса архитектурных концепций малоэтажного жилого комплекса на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Вологодина, участок 6.
5. 20.09.2017 заключен договор № СЗФ-4/200917 на оказание услуг по ведению реестра владельцев ценных бумаг.
6. По результатам публичного открытого конкурса архитектурных концепций малоэтажного жилого комплекса на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Вологодина, участок 6 (далее – Конкурс архитектурных концепций), на основании протоколов заседания жюри Конкурса архитектурных концепций от 22.12.2017 № 1 и от 26.12.2017 № 2, Общество выплатило вознаграждение призерам на условиях, определенных правилами проведения Конкурса архитектурных концепций в размере 725 000 руб., и экспертам в размере 197 000 руб.
7. 10.01.2018 внесены изменения в сведения Единого государственного реестра юридических лиц (ГРН записи 2187847056065) об избрании на должность генерального директора Общества Зубарева Дениса Юрьевича.
8. На основании решения единственного акционера Общества от 05.03.2018 в Устав Общества внесены изменения в части определения срока полномочий генерального директора не более 5 (пяти) лет. Регистрация изменений Устава произведена МИ ФНС №15 по Санкт-Петербургу 20.03.2018 г. (ГРН записи 6187847190008).
9. Обществом разработано Положение о вознаграждении единоличного исполнительного органа Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в новой редакции, которое утверждено Наблюдательным советом Общества (Протокол №39 от 30.03.2018).

Все поручения Наблюдательного совета Общества выполнены в установленный срок.

В рамках исполнения государственного контракта от 13.06.2017 № 78, заключенного между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и ООО «Северо-Западное Управление Антикризисных Проблем», была осуществлена проверка и оценка финансово-хозяйственной деятельности Общества за период с 2014 года по август 2017 года, по результатам которой существенных замечаний не выявлено.

## 5. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в 2017 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 2017 году Обществом потреблено энергетических ресурсов на общую сумму 2 579,8 тыс. руб., в том числе электроэнергии в размере 253 164,0 кВт\*ч на сумму 1 587,2 тыс. руб., тепловой энергии пропорционально занимаемой площади на сумму

391,3 тыс. руб., бензина в количестве 15 225,8 литров на сумму 599,1 тыс. руб., природного газа в количестве 0,31 тыс. м. куб. на сумму 2,2 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 2018 году Общество планирует осуществить дополнительный выпуск акций в размере 1 588,6 млн руб., которые будут направлены на предоставление участникам целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» целевых жилищных займов на беспроцентной основе сроком до 10 лет в порядке и на условиях, определяемых Правительством Санкт-Петербурга, на оплату до 70 процентов от стоимости приобретаемых у любых физических и юридических лиц, кроме Общества, жилых помещений.

Основные показатели, планируемые в 2018 году по основным направлениям деятельности:

Таблица №14. Плановые показатели в рамках реализации целевых жилищных программ

Наименование показателя	Факт 2017	План 2018	Прирост, %
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн руб.	2 674	2 816	5%
по программе «Молодежи – доступное жилье», млн руб.	1 561	1 561	0%
по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище», млн руб.	813	955	17%
по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге», млн руб.	300	300	0%
по программе БДЖ (дополнительные выплаты), млн руб.	113	87	-23%
Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты, шт., в т. ч.	2 843	2 508	-12%
по программе «Молодежи – доступное жилье», шт.	1 401	1 315	-6%
по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище», шт.	371	342	-8%
по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге», шт.	722	689	-5%
по программе БДЖ (дополнительные выплаты, предусмотренные в ранее заключенных договорах купли-продажи квартиры в рассрочку), шт.	349	162	-54%
Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании гос. содействия в форме предоставления рассрочки на оплату жилья по программе МДЖ, шт.	83	219	164
Объем финансирования, предусмотренный по программе МДЖ для предоставления целевых жилищных займов, млн руб.	1 716	2 289	33%
Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании государственного содействия в форме предоставления целевых жилищных займов по программе «Молодежи – доступное жилье», шт.	705	920	30%
Объем предоставленных целевых жилищных займов, млн руб.	1 386	2 172	57%
Количество предоставленных целевых жилищных займов, шт.	621	873	41%



Во исполнение поручений вице-губернатора Санкт-Петербурга Бондаренко Н.Л. Общество планирует осуществлять в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» новое строительство многоквартирных жилых домов на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Вологодина, участок 6, и формирование земельных участков для последующего осуществления нового строительства многоквартирных жилых домов с целью дальнейшего распределения квартир среди участников Программы.

Во исполнение поручения Жилищного комитета Общества планирует принять участие в развитии различных форм кооперации для строительства жилья в Санкт-Петербурге, в том числе жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Таблица №15. Информация по целевым значениям КПЭ на три последующих года

№ п/п	Наименование показателя	План на 2018 год	План на 2019 год	План на 2020 год
<b>Финансово-экономические показатели</b>				
1	Размер дивидендов (для непубличных компаний), тыс. руб.	Не менее 46 000	Не менее 110 000	Не менее 150 000
2	Рентабельность акционерного капитала (ROE), %	Не менее 0,01	Не менее 0,02	Не менее 0,02
3	Оценка вероятности наступления банкротства (Z - показатель Э. Альтмана, 4-х факторная модель)	Более 2,6	Более 2,6	Более 2,6
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
<b>Отраслевые показатели</b>				
1	Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании гос.содействия в форме предоставления социальной выплаты по Программе РДЖК (таб.2 п.1.1.1), шт.	689	689	689
2	Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании гос.содействия в форме предоставления социальной выплаты по Программе МДЖ (таб.2 п.1.1.2), шт.	1 315	1 342	1 388
3	Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании гос.содействия в форме предоставления долгосрочных займов или рассрочки на оплату жилья по Программе МДЖ (таб.2 п.1.3), шт.	1 139	783	1 674
4	Площадь жилого фонда после проведения капитального ремонта в целях последующего предоставления жилых помещений в таких домах гражданам на условиях беспроцентной рассрочки в соответствии с условиями Программы МДЖ (таб.2 п.1.4), тыс. кв. м	13,4 <sup>3</sup>	26,7	75,8

<sup>3</sup> С учетом невыполнения плана за 2016-2017 годы в количестве 6,2 кв. м

## Показатели снижения вознаграждения, депремирования

В качестве показателей, в соответствии с которыми размер вознаграждения по итогам работы за год может быть снижен, используются критерии «Своевременность выполнения решений акционера и Наблюдательного совета Общества» и «Достижение показателя эффективности осуществления мероприятий, в целях реализации которых Обществу предоставляются бюджетные инвестиции Санкт-Петербурга, согласно условиям Договора об участии Санкт-Петербурга в собственности Общества», которые определяются 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 инвестиционный риск участников целевых программ Санкт-Петербурга и ипотечный риск заемщиков.

Политика управления рисками состоит в использовании различных инструментов контроля рисков.

### Кредитный риск участников Целевых программ Санкт-Петербурга и ипотечных заемщиков

Общество несет риск финансовых потерь в результате неисполнения заемщиками по ипотечным кредитам и участниками по договорам купли-продажи квартир в рассрочку и по договорам о предоставлении целевых жилищных займов (далее заемщиками) своих обязательств. Данный вид риска является основным в деятельности Общества по сопровождению 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 с 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 2017 года уровень безработицы составил 5,1%, снизившись на 0,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. Текущая ситуация с безработицей не оказывает критического влияния на способность заемщиков обслуживать свои обязательства, риски роста безработицы в 2017 году оцениваются Обществом в настоящее время как низкие. Безработица находится на исторически низком уровне – всего на 0,3 п.п. выше рекордного уровня августа 2014 года.

Реальная среднемесячная начисленная заработная плата в 2017 году вернулась к росту: по данным Росстата в среднем в 2017 году она выросла на 3,4% по сравнению с 2016 годом, чему способствовало значительное снижение инфляции. Тем не менее, динамика реальных располагаемых денежных доходов остается отрицательной: в 2017 году они снизились на 1,7% по сравнению с 2016 годом. Общество оценивает риск снижения реальных доходов населения как значимый, но ожидает его снижения в связи с ожидаемым переходом реальных доходов населения к росту в ближайшие 6-12 месяцев. О переходе потребительского спроса к росту свидетельствует возобновление роста оборота розничной торговли (+1,2% в 2017 году по сравнению с 2016 годом) и восстановление потребительской уверенности населения (индекс

потребительской уверенности Росстата во второй половине 2017 года вернулся на уровень конца 2013 года).

Риск снижения цен на недвижимость Обществом оценивается на среднем уровне (за период с января 2017 по март 2018 цены на жилье на первичном и вторичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга практически не изменились).

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

*Инструменты управления риском:*

- 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 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 (с изменениями на 22.12.2016);
- 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 требованиям, установленным в Положении о закупке товаров, работ и услуг для нужд Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».

### 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;
- обеспечения 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 об инвестиционных вложениях Общества

Инвестиционных вложений, предполагаемый уровень дохода по которым может составить более 10 процентов в год, по состоянию на 31.12.2017 Общество не имеет.

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

По состоянию на 31.12.2017 Общество выступает истцом:

- в 2 гражданских делах о взыскании с физических лиц задолженности по кредитному договору (договору займа) и обращении взыскания на заложенное имущество на общую сумму 9 057 415 рублей 65 копеек;
- в 1 гражданском деле о взыскании с физического лица задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество в рамках займа, предоставленного по условиям целевой жилищной программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» на сумму 1 887 612 рублей 67 копеек;
- в 2 гражданских делах о взыскании с физических лиц задолженности по договорам купли-продажи квартир в рамках целевой жилищной программы Санкт-Петербурга «Жилье работникам бюджетной сферы» на общую сумму 1 641 900 рублей 15 копеек;
- в 5 гражданских делах о взыскании с физических лиц убытков в порядке регресса на общую сумму 165 039 рублей 69 копеек;
- в 3 делах в рамках арбитражного судопроизводства о взыскании с юридических лиц неустойки, неосвоенного аванса на общую сумму 105 480 446 рублей 63 копейки.

Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве истца (заявителя) по искам (заявлениям) неимущественного характера

По состоянию на 31.12.2017 Общество выступает истцом (заявителем):

- в 4 гражданских делах по искам о расторжении договоров купли-продажи недвижимого имущества с рассрочкой платежа к гражданам - участникам целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье»;
- в 1 гражданском деле по иску к физическому лицу об обязанности осуществить действия, направленные на государственную регистрацию перехода права собственности на квартиру, приобретенную в рамках целевой жилищной программы «Молодежи – доступное жилье»;
- в 2 делах по заявлению о признании нотариальных действий незаконными.

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

По состоянию на 31.12.2017 неоконченные судебные разбирательства, в которых Общество выступает в качестве ответчика по искам о взыскании, отсутствуют.

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

По состоянию на 31.12.2017 Общество выступает ответчиком:

- в 2 гражданских делах по искам, связанным с оспариванием исключения граждан из списков участников целевой жилищной программы Санкт-Петербурга «Молодежи-доступное жилье»;
- в 1 гражданском деле о признании отдельных пунктов договора купли-продажи квартиры в рамках целевой жилищной программы Санкт-Петербурга «Молодежи-доступное жилье» недействительными.

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.	13.09.2016	20.04.2017
Пигольц Татьяна Николаевна	- 1963 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета финансов Санкт-Петербурга.	13.09.2016	20.04.2017
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника Управления корпоративных отношений и приватизации городского имущества Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	13.09.2016	20.04.2017
Загородников Константин Андреевич	- 1981 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	13.09.2016	20.04.2017
Москаленко Валерий Николаевич	- 1973 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга.	13.09.2016	20.04.2017
Усенко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела правовой работы и методологии Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	13.09.2016	20.04.2017
<b>Избран новый состав наблюдательного совета – 20.04.2017</b>			
Кокарев Игорь Святославович	- 1969 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	20.04.2017	17.07.2017
Пигольц Татьяна Николаевна	- 1963 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета финансов Санкт-Петербурга.	20.04.2017	17.07.2017
Москаленко Валерий Николаевич	- 1973 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета по экономической	20.04.2017	17.07.2017

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
	политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга.		
Гаврилов Артем Александрович	- 1973 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	20.04.2017	17.07.2017
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела правовой работы и методологии Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	20.04.2017	17.07.2017
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника Управления корпоративных отношений и приватизации городского имущества Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	20.04.2017	17.07.2017
<b>Избран новый состав наблюдательного совета – 17.07.2017</b>			
Кокарев Игорь Святославович	- 1969 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	17.07.2017	29.09.2017
Пигольц Татьяна Николаевна	- 1963 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета финансов Санкт-Петербурга.	17.07.2017	29.09.2017
Москаленко Валерий Николаевич	- 1973 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга.	17.07.2017	29.09.2017
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	17.07.2017	29.09.2017
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела правовой работы и методологии Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	17.07.2017	29.09.2017
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника Управления корпоративных отношений и приватизации городского имущества Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	17.07.2017	29.09.2017
<b>Избран новый состав наблюдательного совета – 29.09.2017</b>			

<b>Ф.И.О. члена наблюдательного совета</b>	<b>Краткие биографические данные о членах совета директоров (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)</b>	<b>Дата избрания членом наблюдательного совета</b>	<b>Дата прекращения полномочий члена наблюдательного совета</b>
Орлова Мария Геннадьевна	- 1962 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Жилищного комитета.	29.09.2017	по настоящее время
Синей Наталья Владимировна	- 1972 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	29.09.2017	по настоящее время
Пиголец Татьяна Николаевна	- 1963 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета финансов Санкт-Петербурга.	29.09.2017	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.	29.09.2017	по настоящее время
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	29.09.2017	по настоящее время
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела правовой работы и методологии Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	29.09.2017	по настоящее время
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника Управления корпоративных отношений и приватизации городского имущества Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	29.09.2017	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

<b>Ф.И.О. члена ревизионной комиссии (ревизора)</b>	<b>Краткие биографические данные о членах ревизионной комиссии / ревизоре (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)</b>	<b>Дата избрания членом ревизионной комиссии / ревизором</b>	<b>Дата прекращения полномочий члена ревизионной комиссии / ревизора</b>
-----------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------



Снежкова Ирина Васильевна	-1959 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела учета и отчетности — главный бухгалтер Жилищного комитета.	08.06.2016	17.07.2017
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела новых форм обеспечения жильем Жилищного комитета.	08.06.2016	17.07.2017
Раевская Лидия Николаевна	-1957 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника сектора сопровождения молодежной и ипотечной жилищных программ Жилищного комитета.	08.06.2016	17.07.2017
<b>Утвержден состав Ревизионной комиссии – 17.07.2017</b>			
Снежкова Ирина Васильевна	-1959 года рождения - образование высшее; - занимает должность начальник отдела учета и отчетности — главный бухгалтер Жилищного комитета.	17.07.2017	по настоящее время
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела новых форм обеспечения жильем Жилищного комитета.	17.07.2017	по настоящее время
Раевская Лидия Николаевна	-1957 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника сектора сопровождения молодежной и ипотечной жилищных программ Жилищного комитета.	17.07.2017	по настоящее время

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

<b>Сведения о лице, занимающем должность генерального директора Общества с 22.12.2011 по 21.12.2017</b>	
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. 22.12.2011 – 21.12.2017 Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» <i>Сфера деятельности – Реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге.</i> Генеральный директор  22.12.2017 – по настоящее время Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» <i>Сфера деятельности – Реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге.</i> Заместитель генерального директора по финансово-правовым вопросам

Сведения о лице, занимающем должность генерального директора Общества с 22.12.2017 по настоящее время		
1	Ф.И.О.	Зубарев Денис Юрьевич
2	Год рождения	1981
3	Образование (наименование учебного заведения, год окончания, наличие ученой степени)	Закончил в 2003 году Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет по специальности «Информационные системы в экономике». Имеет ученую степень кандидата экономических наук.
4	Работа за последние пять лет: - период работы; - наименование организации; - сфера деятельности; - должность.	<p>20.03.2013 – 02.10.2016 Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» <i>Сфера деятельности – реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге</i> Директор департамента координации целевых программ</p> <p>03.10.2016 – 21.12.2017 Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» <i>Сфера деятельности – реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге</i> Операционный директор</p> <p>22.12.2017 – по настоящее время Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» <i>Сфера деятельности – реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге</i> Генеральный директор</p>

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

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Общества.

В период с 22.12.2011 по 21.12.2017 обязанности генерального директора Общества исполнял Назаров Владислав Борисович, вознаграждение которому выплачивалось в соответствии с заключенным трудовым договором от 22.12.2014. За период с 01.01.2017 по 21.12.2017 фактический размер вознаграждения Назарова Владислава Борисовича составил 1 458 943 рубля 70 копеек, что составляет 1,25 % от фонда оплаты труда Общества.

С 22.12.2017 обязанности генерального директора Общества исполняет Зубарев Денис Юрьевич, вознаграждение которому выплачивается в соответствии с заключенным трудовым договором от 22.12.2017. Положением об оплате труда и премировании работников Общества. За период с 22.12.2017 по 31.12.2017 фактический размер вознаграждения Зубарева Дениса Юрьевича составил 53 828 рублей 57 копеек, что составляет 0,04 % от фонда оплаты труда Общества.

Членам Наблюдательного совета Общества и Ревизионной комиссии Общества вознаграждение не выплачивается.

Настоящий отчет составлен 20 апреля 2018 года.

Прошито и пронумеровано

34 (тридцать четыре)

листа

Тепловой директор

№ «СВ-148»

В. И. Зубарев