

Предварительно утверждено  
Наблюдательным советом  
Акционерного общества  
«Санкт-Петербургский центр  
доступного жилья»  
(протокол от «24» мая 2019 № 48)

Утверждено  
решением единственного акционера  
Акционерного общества  
«Санкт-Петербургский центр  
доступного жилья»  
(решение от «28» июня 2019)

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**Акционерного общества**  
**«Санкт-Петербургский центр доступного жилья»**  
**за 2018 год**

Достоверность данных,  
содержащихся в отчете  
подтверждена Ревизионной  
комиссией Акционерного общества  
«Санкт-Петербургский центр  
доступного жилья»  
(заключение от «17» апреля 2019)

Генеральный директор  
АО «СПб ЦДЖ»



/Д.Ю.Зубарев/

Главный бухгалтер  
АО «СПб ЦДЖ»



/Н.Г.Кудрявцева/

Санкт-Петербург  
2019

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: 11 756 200 000 (Одиннадцать миллиардов семьсот пятьдесят шесть миллионов двести тысяч) рублей.

Общее количество акций: 1 175 620 (Один миллион сто семьдесят пять тысяч шестьсот двадцать) 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 27.02.2019.

## 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.

### 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» в жилищной сфере на территории Санкт-Петербурга.

Для реализации стратегических направлений деятельности Общество в 2018 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, в том числе формирование, учет, распределение учетных дел участников программ в целях исполнения Жилищным комитетом кассового плана по предоставлению социальных выплат в рамках Программы МДЖ и Программы РДЖК (далее Программы);
- «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 2018 году осуществляло деятельность, направленную на:

- формирование жилого фонда путем проведения капитального ремонта квартир и общедомового имущества в жилых зданиях, признанных аварийными, 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 2018 году

##### 4.1.1. Анализ финансовых результатов Общества в 2018 году

Таблица №1. Сравнительный анализ по основным направлениям деятельности

Наименование показателя	Значение показателя за 2017 год	Плановые показатели 2018 года	Значение показателя за 2018 год	Абсолютное изменение 2018-2017	Абсолютное изменение факт-план 2018
<b>АДМИНИСТРИРОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ ВЫПЛАТ</b>					
<b>по программе «Молодежи – доступное жилье»</b>					
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн руб.	1 561	1 561	1 713	0	+152
Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты, шт.	1 401	1 315	1 167	-86	-148 <sup>2</sup>
<b>по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище»</b>					
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн руб.	813	955	956	+143	+1
Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты, шт.	371	342	342	-29	0
<b>по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге»</b>					
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн руб.	300	300	312	0	+12

<sup>2</sup> Фактический средний размер социальной выплаты (1450 тыс.руб.) существенно превысил плановое значение (1187 тыс.руб.) из-за поступления заявлений от многодетных семей, имеющих первоочередное право на оказание содействия.

Наименование показателя	Значение показателя за 2017 год	Плановые показатели 2018 года	Значение показателя за 2018 год	Абсолютное изменение 2018-2017	Абсолютное изменение факт-план 2018
Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты, шт.	722	689	686	-33	0
<b>ЖИЛЬЕ В РАССРОЧКУ</b>					
Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании государственного содействия в форме предоставления рассрочки на оплату жилья по Программе МДЖ, шт.	83	219	103	+136	-116 <sup>3</sup>
<b>ЛЬГОТНЫЕ ЗАЙМЫ</b>					
Объем свидетельств о возможности предоставления целевых жилищных займов, млн руб.	1 716	2 289	3 253	+573	+964
Количество предоставленных свидетельств о возможности предоставления целевых жилищных займов, шт.	705	920	1 212	+215	+292
Количество договоров целевого жилищного займа, предоставляемого Оператором программы, шт.	621	873	888	+252	+15
<b>ЕДИНЫЙ СЕРВИС ДЛЯ ПОЛУЧАТЕЛЕЙ СОЦИАЛЬНЫХ ВЫПЛАТ</b>					
Услуги по подбору объектов жилого фонда на рынке недвижимости, шт.	315	648	580	+333	-68 <sup>4</sup>
Услуги по подготовке сделок купли-продажи объектов жилого фонда, шт.	192	187	216	-5	+29
<b>ФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛОГО ФОНДА</b>					
Количество тыс. кв. м жилого фонда, сформированного Оператором программы	0	13	13	+13	0

<sup>3</sup> Из планируемых к распределению 42 квартир по адресу п. Металлострой, ул. Центральная, д. 19, корп. 3 фактически в 2018 году распределились 29 кв., также из запланированных 77 квартир по объекту наб. реки Фонтанка, д. 133 оказано содействие по 40 квартирам.

<sup>4</sup> Количество граждан-получателей государственного содействия, которым необходим подбор объекта, по факту получилось меньше запланированного из-за снижения количества предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты.

Наименование показателя	Значение показателя за 2017 год	Плановые показатели 2018 года	Значение показателя за 2018 год	Абсолютное изменение 2018-2017	Абсолютное изменение факт-план 2018
<b>СОПРОВОЖДЕНИЕ ДОЛГОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ</b>					
Количество договоров купли-продажи с рассрочкой платежа, шт.	2 470	2 552	2 291	+82	-261 <sup>5</sup>
Количество договоров на предоставление целевых жилищных займов, шт.	2 138	3 011	3 001	+873	-10
Количество коммерческих ипотечных кредитов, шт.	1 728	1 469	1 350	-259	-119 <sup>6</sup>

#### 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 31.12.2018	на 31.12.2017	отклонение	на 31.12.2018	на 31.12.2017	отклонение
<b>АКТИВ</b>							
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Нематериальные активы	1110	255	276	-21	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства, в т. ч.:	1150	138 805	146 153	-7 348	0,80%	0,92%	-0,12%
Основные средства в организации	11501	10 350	15 032	-4 682	0,06%	0,09%	-0,03%
Строительство объектов основных средств	11504	128 369	131 121	-2 752	0,74%	0,82%	-0,08%
Приобретение объектов основных средств	11505	86	0	86	0,00%	-	0,00%
Финансовые вложения, в т. ч.:	1170	1 100 532	1 124 139	-23 607	6,33%	7,07%	-0,74%
Предоставленные займы	11702	2 146	10 655	-8 509	0,01%	0,07%	-0,06%
Облигации	11703	1 052 967	1 052 968	-1	6,06%	6,62%	-0,56%
Долговые ценные бумаги	11704	45 418	60 516	-15 098	0,26%	0,38%	-0,12%

<sup>5</sup> В связи с полным досрочным исполнением обязательств покупателями по договору купли-продажи, а также из-за распределения квартир в 2018 году не в полном объеме.

<sup>6</sup> В связи с полным досрочным исполнением обязательств заемщиками по кредитному договору (договору займа).

Наименование показателя	Код	Абсолютные значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2018	на 31.12.2017	отклонение	на 31.12.2018	на 31.12.2017	отклонение
Отложенные налоговые активы	1180	167 684	165 742	1 942	0,96%	1,04%	-0,08%
Прочие внеоборотные активы, в т. ч.:	1190	8 382	10 989	-2 607	0,05%	0,07%	-0,02%
Расходы будущих периодов	11901	8 382	10 989	-2 607	0,05%	0,07%	-0,02%
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 415 657</b>	<b>1 447 299</b>	<b>-31 642</b>	<b>8,15%</b>	<b>9,10%</b>	<b>-0,95%</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
<b>Запасы, в т. ч.:</b>	<b>1210</b>	<b>4 615 889</b>	<b>4 664 123</b>	<b>-48 234</b>	<b>26,56%</b>	<b>29,32%</b>	<b>-2,76%</b>
Материалы	12101	206 592	317 759	-111 167	1,19%	2,00%	-0,81%
Товары отгруженные	12102	2 455 731	2 776 960	-321 229	14,13%	17,46%	-3,33%
Товары	12103	254 764	383 911	-129 147	1,47%	2,41%	-0,94%
Готовая продукция	12104	0	3 781	-3 781	0,00%	0,02%	-0,02%
Основное производство	12106	1 698 802	1 094 097	604 705	9,78%	6,88%	2,90%
Товары принятые (на стадии гос. регистрации)	12107	0	87 615	-87 615	0,00%	0,55%	-0,55%
<b>Дебиторская задолженность, в т. ч.:</b>	<b>1230</b>	<b>6 970 419</b>	<b>5 562 651</b>	<b>1 407 768</b>	<b>40,11%</b>	<b>34,97%</b>	<b>5,14%</b>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	116 663	102 404	14 259	0,67%	0,64%	0,03%
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	3 314	2 286	1 028	0,02%	0,01%	0,01%
Расчеты по налогам и сборам	12303	114	15 945	-15 831	0,00%	0,10%	-0,10%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	2 000	415	1 585	0,01%	0,00%	0,01%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	51 879	49 946	1 933	0,30%	0,31%	-0,01%
Расчеты с участниками ЦП	12308	6 796 449	5 379 241	1 417 208	39,11%	33,82%	5,29%
Расчеты с заемщиками	12309	0	12 414	-12 414	0,00%	0,08%	-0,08%
<b>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), в т. ч.:</b>	<b>1240</b>	<b>4 355 557</b>	<b>4 207 537</b>	<b>148 020</b>	<b>25,07%</b>	<b>26,45%</b>	<b>-1,38%</b>

Наименование показателя	Код	Абсолютные значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2018	на 31.12.2017	отклонение	на 31.12.2018	на 31.12.2017	отклонение
Долговые ценные бумаги	12 402	24 345	0	24 345	0,14%	0,00%	0,14%
Предоставленные займы	12403	612	1 537	-925	0,00%	0,01%	-0,01%
Депозитные счета	12406	4 330 600	4 206 000	124 600	24,92%	26,44%	-1,52%
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты, в т. ч.:</b>	<b>1250</b>	<b>18 810</b>	<b>24 601</b>	<b>-5 791</b>	<b>0,11%</b>	<b>0,15%</b>	<b>-0,04%</b>
Касса организации	12501	6	7	-2	0,00%	0,00%	0,00%
Расчетные счета	12502	18 805	24 594	-5 789	0,11%	0,15%	-0,04%
<b>Прочие оборотные активы, в т. ч.:</b>	<b>1260</b>	<b>432</b>	<b>375</b>	<b>56</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Прочее	12605	432	375	56	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>15 961 107</b>	<b>14 459 288</b>	<b>1 501 819</b>	<b>91,85%</b>	<b>90,90%</b>	<b>0,95%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>17 376 765</b>	<b>15 906 587</b>	<b>1 470 178</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 31.12.2018	на 31.12.2017	отклонение	на 31.12.2018	на 31.12.2017	отклонение
<b>ПАССИВ</b>							
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>							
Уставный капитал	1310	11 756 200	10 167 600	1 588 600	67,65%	63,92%	3,73%
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 056 500	1 056 500	0	6,08%	6,64%	-0,56%
Резервный капитал	1360	229 377	110 910	118 467	1,32%	0,70%	0,62%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 199 097	955 163	243 934	6,90%	6,00%	0,90%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>14 241 174</b>	<b>12 290 173</b>	<b>1 951 001</b>	<b>81,96%</b>	<b>77,26%</b>	<b>4,70%</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 234	1 372	-138	0,01%	0,01%	0,00%
Прочие обязательства, в т. ч.:	1450	2 837 218	3 071 815	-234 597	16,33%	19,31%	-2,98%
расчеты с участниками ЦП	14501	2 837 218	3 071 815	-234 597	16,33%	19,31%	-2,98%
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>2 838 452</b>	<b>3 073 187</b>	<b>-234 735</b>	<b>16,33%</b>	<b>19,32%</b>	<b>-2,99%</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							



Наименование показателя	Код	Абсолют. значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2018	на 31.12.2017	отклонение	на 31.12.2018	на 31.12.2017	отклонение
<b>Кредиторская задолженность, в т. ч.:</b>	<b>1520</b>	<b>76 000</b>	<b>53 018</b>	<b>22 982</b>	<b>0,44%</b>	<b>0,33%</b>	<b>0,11%</b>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	4 540	2 961	1 579	0,03%	0,02%	0,01%
Расчеты с покупателями и заказчиками	15 202	256	0	256	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты по налогам и сборам	15203	19 834	37 022	-17 188	0,11%	0,23%	-0,12%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	4 131	3 766	365	0,02%	0,02%	0,00%
Расчеты с персоналом по оплате труда	15 205	0	6	-6	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты с подотчетными лицами	15206	12	0	12	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	6 290	9 263	-2 973	0,04%	0,06%	-0,02%
Расчеты с подрядчиками по обеспечениям полученным	15 208	40 939	0	40 939	0,24%	0,00%	0,24%
<b>Доходы будущих периодов, в т. ч.:</b>	<b>1530</b>	<b>211 682</b>	<b>481 840</b>	<b>-270 158</b>	<b>1,22%</b>	<b>3,03%</b>	<b>-1,81%</b>
Целевое финансирование	15301	0	40 496	-40 496	0,00%	0,25%	-0,25%
Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	211 682	441 344	-229 662	1,22%	2,77%	-1,55%
<b>Оценочные обязательства</b>	<b>1540</b>	<b>9 456</b>	<b>8 369</b>	<b>1 087</b>	<b>0,05%</b>	<b>0,05%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>297 138</b>	<b>543 227</b>	<b>-246 089</b>	<b>1,71%</b>	<b>3,42%</b>	<b>-1,71%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>17 376 765</b>	<b>15 906 587</b>	<b>1 470 178</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>

Таблица №4. Сравнительный анализ финансовых результатов

Наименование показателя	Код	на 31.12.2018, тыс. руб.	на 31.12.2017, тыс. руб.	Отклонение тыс. руб.	Отклонение %
<b>Выручка, в т. ч.:</b>	<b>2110</b>	<b>938 790</b>	<b>982 416</b>	<b>-43 626</b>	<b>-4,44%</b>
реализация квартир участникам ЦП	21101	802 571	870 925	-68 354	-7,85%

Наименование показателя	Код	на 31.12.2018, тыс. руб.	на 31.12.2017, тыс. руб.	Отклонение тыс. руб.	Отклонение %
консультации по подбору объектов и проведению сделок	21103	28 540	19 297	9 243	47,90%
оказание услуг по сопровождению закладных	21104	12 010	16 169	-4 160	-25,73%
прочие консультационные услуги	21105	0	122	-122	-100,00%
доход по облигациям с ипотечным покрытием (младший транш)	21106	88 720	63 251	25 469	40,27%
процентный доход по закладным	21107	6 939	10 525	-3 586	-34,07%
прочее	21108	10	2 127	-2 117	-99,51%
<b>Себестоимость продаж, в т. ч.:</b>	<b>2120</b>	<b>-605 663</b>	<b>-636 170</b>	<b>30 508</b>	<b>-4,80%</b>
себестоимость реализованных квартир участникам ЦП	21202	-572 038	-598 210	26 172	-4,38%
затраты на оплату труда	21203	-32 791	-34 811	2 020	-5,80%
прочее	21204	-833	-3 149	2 316	-73,54%
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>333 127</b>	<b>346 246</b>	<b>-13 118</b>	<b>-3,79%</b>
<b>Коммерческие расходы</b>	<b>2210</b>	<b>-64 872</b>	<b>-51 943</b>	<b>-12 929</b>	<b>24,89%</b>
<b>Управленческие расходы, в т. ч.:</b>	<b>2220</b>	<b>-144 636</b>	<b>-135 075</b>	<b>-9 561</b>	<b>7,08%</b>
Материальные затраты	22201	-1 074	-1 251	177	-14,14%
Затраты на оплату труда	22202	-64 316	-58 143	-6 172	10,62%
Расходы на добровольное медицинское страхование	22203	-2 403	-3 720	1 317	-35,41%
Отчисления на социальные нужды	22204	-18 296	-17 221	-1 075	6,24%
Амортизация	22205	-7 767	-6 443	-1 324	20,54%
Расходы по аренде (в т. ч. коммунальные услуги)	22206	-28 331	-28 593	262	-0,92%
Расходы на потребление электроэнергии	22207	-1 232	-1 486	254	-17,12%
Расходы на потребление тепловой энергии	22208	-323	-391	68	-17,36%
Расходы на бензин	22209	-538	-513	-25	4,84%
Информационно-консультационные услуги	22210	-201	-475	273	-57,59%
Расходы на рекламу	22211	-2 186	-1 658	-528	31,85%
Услуги связи (в т. ч. интернет)	22212	-1 535	-1 349	-186	13,80%
Обслуживание оргтехники	22213	-2 173	-2 364	191	-8,08%
Расходы по ремонту основных средств	22214	-149	-137	-12	8,60%
Услуги на доставку корреспонденции	22215	-1 423	-989	-434	43,82%
Командировочные расходы	22216	-120	-136	16	-11,80%
Расходы на ПО и базы данных	22217	-4 660	-3 109	-1 551	49,89%
Расходы на аутсорсинг (в т. ч. обращение взыскания в судах)	22218	-234	-363	128	-35,38%
Расходы на охрану труда	22219	-377	-140	-237	169,52%
НДС, списанный на расходы в результате распределения по видам деятельности	22220	-4 367	-4 042	-325	8,04%
Прочие расходы	22221	-2 930	-2 550	-380	14,90%

Наименование показателя	Код	на 31.12.2018, тыс. руб.	на 31.12.2017, тыс. руб.	Отклонение тыс. руб.	Отклонение %
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>123 619</b>	<b>159 228</b>	<b>-35 609</b>	<b>-22,36%</b>
Проценты к получению	2320	254 509	283 558	-29 049	-10,24%
Прочие доходы	2340	307 045	347 351	-40 306	-11,60%
Прочие расходы, в т. ч.:	2350	-135 597	-504 230	368 633	-73,11%
налоги и сборы	23501	-68 658	-83 006	14 348	-17,29%
расходы, связанные с образованием оценочных резервов	23502	-6 699	-392 362	385 663	-98,29%
расторжение ДКПК по решению суда/соглашению сторон	23503	-21 574	-13 112	-8 462	64,54%
дебиторская задолженность, безнадежная к взысканию	23504	-28 997	0	-28 997	-
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>549 576</b>	<b>285 907</b>	<b>263 669</b>	<b>92,22%</b>
Текущий налог на прибыль, в т. ч.:	2410	-109 038	-133 380	24 342	-18,25%
постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-1 480	-2 707	1 227	-45,34%
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	138	-263	401	-152,50%
Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 942	76 917	-74 975	-97,48%
Прочее	2460	-3	0	-3	-
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>442 615</b>	<b>229 181</b>	<b>213 434</b>	<b>93,13%</b>

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

Слагаемые прибыли до налогообложения	Базисный год (2017), тыс. руб.	Отчетный год (2018), тыс. руб.	Влияние на изменение прибыли до налогообложения	
			тыс. руб.	%
Прибыль от продаж	159 228	123 619	-35 609	-12,5%
Результат от инвестиционной деятельности (проценты к получению – проценты к уплате)	283 558	254 509	-29 049	-10,2%
Результат от урегулирования дебиторской/кредиторской задолженности	-392 362	-35 696	356 666	124,7%
Результат от выбытия прочих активов	331 078	267 921	-63 158	-22,1%
Прочий операционный результат	-95 595	-60 777	34 818	12,2%
Прибыль до налогообложения	285 907	549 576	263 669	92,2%

В 2018 году Обществом получена прибыль в размере 549 576 тыс. руб. Основным значимым фактором, повлиявшим на увеличение прибыли, является включение средств целевого финансирования 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 и средств Общества.

Таблица №6. Динамика чистых активов и уставного капитала Общества

Показатель	на 31.12.2018	на 31.12.2017	Отклонение 2018 от 2017 тыс. руб.	на 31.12.2016	Отклонение 2017 от 2016 тыс. руб.
Уставной капитал, тыс. руб.	11 756 200	10 167 600	1 588 600	7 878 600	2 289 000
Чистые активы, тыс. руб.	14 452 856	12 772 013	1 680 844	10 587 261	2 233 529

Стоимость чистых активов Общества в 2018 году увеличилась на 13% по сравнению с аналогичным показателем 2017 года.

Стоимость чистых активов Общества превышает уставной капитал Общества.

Таблица №7. Оценка финансовых показателей Общества

Показатель	Нормативное значение	на 31.12.2018	на 31.12.2017	Абсолютное изменение
Рентабельность активов	-	0,03	0,01	+0,02
Рентабельность основной деятельности	-	0,15	0,19	-0,04
Рентабельность используемого капитала (Рентабельность чистых активов)	-	0,03	0,02	+0,01
Отношение оборотных активов к краткосрочным обязательствам (Коэффициент текущей ликвидности)	более 2	53,72	26,62	+27,10
Коэффициент быстрой ликвидности	более 1,5	38,18	18,03	+20,15
Коэффициент абсолютной ликвидности	более 0,15-0,7	14,72	7,79	+6,93
Соотношение заемного и собственного капитала	менее 1,5	0,22	0,29	-0,07
Коэффициент автономии (финансовой независимости)	более 0,1-0,6	0,82	0,77	+0,05
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	более 0,1	0,80	0,75	+0,05
Доля собственного капитала в сумме пассивов (Коэффициент финансовой устойчивости)	более 0,3	0,98	0,97	+0,01
Доля дебиторской задолженности в сумме оборотных активов	-	0,44	0,38	+0,05

Основные показатели прибыльности (рентабельности) Общества по состоянию на 31.12.2018 по сравнению с аналогичными показателями за 2017 год увеличились.

Основные показатели ликвидности Общества по состоянию на 31.12.2018 по сравнению с аналогичными показателями за 2017 год увеличились и находятся в пределах норм, характеризующих Общество как платежеспособное.

Основные показатели структуры капитала Общества по состоянию на 31.12.2018 по сравнению с аналогичными показателями за 2017 год практически не изменились и находятся в пределах норм, характеризующих Общество как финансово устойчивое.

Таблица №8. Анализ дебиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2018 сумма дебиторской задолженности составляет 6 970 419 тыс. руб., в т. ч.:

Наименование дебитора	Основание	Размер на 31.12.2018 тыс. руб.	Срок погашения
Покупатели квартир и заемщики по договорам льготных займов	Задолженность покупателей квартир, права которых обременены в силу закона	6 796 449	Более 12 месяцев

Дебиторская задолженность за отчетный период увеличилась на 20%.

Рост долгосрочной дебиторской задолженности за отчетный период связан с увеличением количества выданных в 2018 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 01.01.2018	Выдано средств за 2018 год	Возвращено средств в 2018 году	Остаток задолженности на 31.12.2018
Участники целевой программы Санкт – Петербурга «Молодежи – доступное жилье»	4 022 425	2 162 095	645 319	5 539 201
<b>Итого:</b>	<b>4 022 425</b>	<b>2 162 095</b>	<b>645 319</b>	<b>5 539 201</b>

По состоянию на 31.12.2018 числится просроченная дебиторская задолженность в размере 859 858 тыс. руб., в т. ч. 817 420 тыс. руб. (95%) 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 и задолженности участников целевых жилищных программ Санкт-Петербурга по расторгнутым договорам купли-продажи квартир в рассрочку по решению суда.

В 2015 году у Банка отозвана лицензия, на счетах Банка остались денежные средства Общества, вероятность возврата которых практически невозможна. Банк признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Задолженность Общества включена в реестр кредиторов третьей очереди. По состоянию на 31.12.2018 задолженность кредиторов первой очереди удовлетворена на 21,21 процент, новое имущество Банка не выявлено, реализация и списание имущества Банка, не производится. Срок конкурсного производства продлен до 01.04.2019. Заседание комитета кредиторов Банка, запланированное на 29.03.2019, было признано несостоявшимся в связи с отсутствием кворума.

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 31.12.2018 резерв сомнительных долгов в размере 817 420 тыс. руб.

Таблица №9. Анализ кредиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2018 сумма кредиторской задолженности составляет 76 000 тыс. рублей, в т. ч.:

Наименование кредитора	Основание	Размер на 31.12.2018, тыс. руб.	Срок погашения
ООО «РЛМ»	Денежное обеспечение исполнения договора (капитальный ремонт дома по адресу: Рижский пр., д. 23)	37 739	Более 12 месяцев
Задолженность по налогам и сборам (текущая)	Налог на имущество, налог на прибыль за 4 квартал 2018 года	19 834	Менее 12 месяцев
Задолженность участникам ЦП (покупателям квартир)	Подлежащие возврату авансы в связи с расторжением договора купли-продажи	5 627	Менее 12 месяцев

Кредиторская задолженность за отчетный период увеличилась на 43%.

Рост кредиторской задолженности за отчетный период связан с получением Обществом обеспечения исполнения договора денежными средствами, которые подлежат возврату не позднее 31.05.2021.

#### 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 отраслевым органом<sup>7</sup>), утверждены Наблюдательным советом Общества (протокол от 20.04.2018 № 40).

Таблица №10. Анализ достигнутых результатов за 2018 год

№ п/п	Наименование показателя	План на 2018 год	Факт за 2018 год	% выполнения
<b>Финансово-экономические показатели</b>				
1	Размер дивидендов (для непубличных компаний), тыс. руб.	Не менее 46 000	80 213	174%
2	Рентабельность акционерного капитала (ROE), %	Не менее 0,01	0,03	300%
3	Оценка вероятности наступления банкротства (Z - показатель Э. Альтмана, 4-х факторная модель)	Более 2,6	11	422%
4	Коэффициент текущей ликвидности	Не менее 2	53,72	2686%
5	Коэффициент финансовой устойчивости	Не менее 0,8	1	123%
<b>Отраслевые показатели<sup>8</sup></b>				

<sup>7</sup> В понятии Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.07.2014 № 667.

<sup>8</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».

№ п/п	Наименование показателя	План на 2018 год	Факт за 2018 год	% выполнения
1	Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании гос.содействия в форме предоставления социальной выплаты по Программе РДЖК, шт. (таб.2 п.1.1.1 Госпрограммы)	689	686	100%
2	Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании гос.содействия в форме предоставления социальной выплаты по Программе МДЖ, шт. (таб.2 п.1.1.2 Госпрограммы)	1 315	1 167	89%
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, шт. (таб.2 п.1.3 Госпрограммы)	1 139	1 400	123%
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, тыс. м <sup>2</sup> (таб.2 п.1.4 Госпрограммы),	13,4	13,4	100%
<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
2	Достижение показателей эффективности осуществления мероприятий, в целях реализации которых Обществу предоставляются бюджетные инвестиции Санкт-Петербурга, согласно условиям Договора, об участии Санкт-Петербурга в собственности Общества, а именно: не менее 90% от количества запланированных к выдаче целевых жилищных займов в отчетном периоде, шт.	Менее 90% (785)	888	113%

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.	174%	Дивиденды выплачены
2	Рентабельность акционерного капитала (ROE), %	300%	Показатель достигнут, в 2018 году получена прибыль в размере 443 млн руб.
3	Оценка вероятности наступления банкротства (Z - показатель Э. Альтмана, 4-х факторная модель)	11	Показатель достигнут, находится в пределах норм, характеризующих отсутствие вероятности наступления банкротства Общества

№ п/п	Наименование показателя	% выполнения	Пояснения по отклонениям
4	Коэффициент текущей ликвидности	2686%	Показатель достигнут, находится в пределах норм, характеризующих Общество как платежеспособное
5	Коэффициент финансовой устойчивости	123%	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, шт. (таб.2 п.1.1.1 Госпрограммы), шт.	100%	Показатель достигнут
2	Количество семей, в отношении которых оказано гос. содействие в форме предоставления социальной выплаты по программе МДЖ, шт. (таб.2 п.1.1.2 Госпрограммы)	89%	Фактический средний размер социальной выплаты (1450 тыс. руб.) существенно превысил плановое значение (1187 тыс. руб.) из-за поступления заявлений от многодетных семей, имеющих первоочередное право на оказание содействия.
3	Количество семей, в отношении которых оказано гос. содействие в форме предоставления долгосрочных займов или рассрочки на оплату жилья по программе МДЖ, шт. (таб.2 п.1.3 Госпрограммы)	123%	Показатель достигнут
4	Площадь жилого фонда после проведения капитального ремонта по программе МДЖ, тыс. м <sup>2</sup> (таб.2 п.1.4 Госпрограммы)	100%	Показатель достигнут

Таким образом, суммарный коэффициент выполнения ключевых показателей эффективности за 2018 год составил более 100% и увеличился на 13,8% по сравнению с аналогичным показателем 2017 года.

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

Таблица №12. Анализ динамики численности сотрудников и заработной платы

Показатель	на 31.12.2018	на 31.12.2017	Абсолютное изменение
Численность сотрудников, чел.	154	150	+4
Средняя заработная плата, руб.	68 946	63 313	+5 633

За 2018 год среднесписочная численность сотрудников Общества увеличилась на 3% в сравнении с аналогичным показателем 2017 года, средняя заработная плата при этом увеличилась на 9%.

По состоянию на 31.12.2018 Общество не имеет задолженности по заработной плате сотрудников за декабрь 2018, но имеет текущую задолженность в государственные фонды за декабрь 2018. Вышеуказанная задолженность погашена 14.01.2019. 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, Политики противодействия коррупции и других нормативно-правовых актах Общества.

Персонал является одним из ключевых ресурсов Общества, управление и развитие которого во многом определяет состояние организации в целом.

Работа с персоналом требует эффективной кадровой политики руководства, которая в 2018 году заключалась в максимальном использовании кадрового потенциала Общества и была направлена, в том числе на оптимизацию и развитие системы управления персоналом.

Оценивая кадровый потенциал персонала Общества необходимо отметить высокий образовательный уровень (почти все сотрудники Общества имеют высшее профессиональное образование) и значительный производственный потенциал работников, который характеризуется достаточным профессиональным стажем (средний стаж 6 лет), что в совокупности позволяет своевременно, качественно и эффективно выполнять возложенные на них должностные обязанности.

Однако, учитывая, что профессиональное обучение работников оказывает непосредственное влияние на достижение организационных целей, Общество уделяет большое внимание данному направлению кадровой политики и ведет непрерывную целенаправленную работу в сфере повышения квалификации персонала, осознавая всю важность этого процесса. Систематическое обучение работников позволяет наиболее полно раскрыть их возможности, подготовить персонал к правильному решению более широкого круга задач и обеспечить высокий уровень эффективности в работе. При этом обучение персонала позволяет не только повышать уровень знаний работников и вырабатывать требуемые профессиональные навыки, но и формировать у них систему ценностей и установок, соответствующую сегодняшним целям и задачам Общества.

В 2018 году было организовано и успешно реализовано повышение квалификации в обучающих организациях 17 сотрудников, выполняющих должностные обязанности по различным направлениям деятельности Общества: юридическое сопровождение деятельности, компьютерное сопровождение деятельности, кадровое сопровождение деятельности Общества, деятельность по строительному контролю.

Важным направлением кадровой политики Общества является реализация права работников на труд в условиях, отвечающих требованиям охраны труда. Так в целях выполнения обязанностей по обеспечению безопасных условий и охраны труда работников в 2018 году Обществом были осуществлены меры по обеспечению работников, которые в соответствии со своими должностными обязанностями выполняют работу непосредственно на строительной площадке специальной одеждой, специальной обувью и другими средствами индивидуальной защиты.

Кроме того, в рамках соблюдения требований трудового законодательства по обучению безопасным методам и приемам выполнения работ, и оказанию первой помощи пострадавшим на производстве в 2018 году было проведено обучение всех работников Общества по направлению: оказание первой доврачебной помощи.

Проводимая в Обществе кадровая политика является социально ориентированной. В рамках социальной защиты работников Общество реализует различные льготы и

гарантии, не только установленные на государственном уровне, но и разработанные и принятые внутри компании. Социальная помощь и социальная поддержка работников Общества представляют собой мероприятия, а также программы денежных выплат для нуждающихся в силу сложившихся обстоятельств.

Таким образом в Обществе сложилась благоприятная, стабильная кадровая и социальная политика. В подтверждение вышеизложенного свидетельствует незначительная величина коэффициента текучести персонала за 2018 год, которая составляет 15,5 %.

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

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 2018 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 провели порядка 2 000 консультаций по различным вопросам получения социальных выплат и участия в городских жилищных программах на 5 выставочных мероприятиях в 2018 году.

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.

Второй раз подряд Общество приняло участие в международной специализированной выставке для профессионалов «ЖКХ России 2018», где представило одно из своих основных направлений деятельности: капитальный ремонт аварийных зданий в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье».

Также 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 2018 году было проведено 4 подобных семинара.

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).

Активное распространение и признание пользователей сайта Общества получил новый формат онлайн-консультирования граждан, которые проводятся на видеохостинге youtube.com в формате онлайн-трансляций, проводимых сотрудниками Общества с клиентами.

Такого рода мероприятия не ограничиваются по количеству заинтересованных граждан, имеющих возможность принять участие в трансляции. Из этих трансляций граждане 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 2018 году состоялось 4 таких трансляции, общее количество участников составило более 2 000 человек.

В 2018 году для удобства пользователей Общество запустило мобильную версию официального сайта с полным доступом к возможностям, которые предоставляет сайт, с мобильного устройства, в т.ч. интерактивным сервисам, таких как «Статус участника», «Личный кабинет заемщика», «Подача заявки на квартиру от оператора» и др.

Общество активно взаимодействует с населением через социальные сети. Общее количество участников, состоящих в официальной группе Общества на сайте vk.com составляет более 4 500 участников. В данной группе и на аккаунте сайта youtube.com Общество размещает все медиаданные (статьи в газетах, журналах, интернет-изданиях, видеорепортажи новостных передач), в которых выступает в качестве инфоповода.

Общество в декабре 2018 организовало торжественное мероприятие для участников целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье». Данное мероприятие было приурочено к вручению ключей от квартир в капитально отремонтированном объекте по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 133. В рамках торжественного мероприятия временно исполняющий обязанности губернатора Санкт-Петербурга Беглов А.Д. вручил ключи от квартир участникам целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», вручил ценные подарки и поздравил с наступающим Новым годом.

Данное мероприятие стало одним из важнейших инфоповодов в Санкт-Петербурге, что позволило Обществу в региональном секторе попасть в ТОП-5 Яндекса в декабре 2018 года.

#### 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 21.12.2018).

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 2018 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 2018 году была проведена 41 закупка с применением конкурсных процедур, в том числе:

- 14 запросов предложения (из них 2 закупки были отменены по решению Заказчика);
- 5 запроса предложений в электронной форме;
- 1 запрос цен;
- 1 запрос цен в электронной форме;
- 17 запросов цен, проведенных по итогам предварительного квалификационного отбора (из них 3 закупки были отменены по решению Заказчика);
- 2 аукциона в электронной форме;
- 1 открытый конкурс.

Общая сумма закупок, проведенных посредством конкурентных процедур, составила 2 524 млн. руб.

У единственного источника было проведено 19 закупок на общую сумму 246 млн. руб.

Также в 2018 году 4 раза проводилась 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, капитального ремонта в части жилищно-гражданского строительства (проводилась дважды);
- работы по строительному контролю за выполнением работ по строительству, капитальному ремонту в части жилищно-гражданского строительства.

По результатам всех проведенных закупочных процедур в 2018 году было заключено 55 договоров на общую сумму 2 286 млн. руб.

Экономия денежных средств Общества от проведения закупочных процедур в 2018 году составила 12,7 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 2018 году Обществом был заключен договор с победителем закупки – ЗАО «Аудиторская фирма «АСБ» на сумму 160 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. За 2018 год с субъектами малого и среднего предпринимательства было заключено 35 договоров на общую сумму 2 234 млн. руб., что составило 98 % от совокупного стоимостного объема закупок Общества, что свидетельствует о перевыполнении плана.

В течение 2018 года на действия Общества была подана одна жалоба в УФАС по Санкт-Петербургу, которая до начала рассмотрения дела была отозвана участником закупки.

#### 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 2018 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 выработывались 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 2018 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 30.03.2018 № 39, от 18.05.2018 № 41, от 29.08.2018 № 42, от 21.12.2018 № 45).

В рамках выполнения плана мероприятий по реализации непрофильных активов Общества в 2018 году Общество осуществило демонтаж и утилизацию детской площадки, ранее установленной во дворе дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-й Рабфаковский переулок, д. 6.

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

В 2018 году принималось решение о выплате дивидендов. Решение о выплате дивидендов принято единственным акционером 25 июня 2018 года. Дивиденды по акциям выплачивались по итогам работы Общества за 2017 год.

Сумма дивидендов, подлежащая перечислению в бюджет Санкт-Петербурга согласно указанному выше решению, составляет 80 213 546 рублей 00 копеек. Сумма дивидендов, перечисленная в бюджет Санкт-Петербурга, составляет 80 213 546 рублей 00 копеек. Задолженности по выплате дивидендов не имеется.

Платежный документ, подтверждающий перечисление дивидендов: платежное поручение № 2375 от 27.07.2018.

#### 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 2018 году были приняты следующие решения:

1. Утвердить бизнес-план Общества на 2018-2019 годы, включая ключевые показатели эффективности деятельности Общества и их целевые значения на 2018-2019 годы в соответствии с Положением о вознаграждении единоличного исполнительного органа Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (Протокол от 20 апреля 2018 года № 40) с изменениями (Протоколы от 20 апреля 2018 года № 40, от 18 мая 2018 года № 41, от 21 декабря 2018 года № 45).

2. Согласовать Обществу новый вид деятельности в рамках реализации пилотного проекта по созданию и методологическому и организационному сопровождению

жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», связанному с организационными мероприятиями, направленными на формирование жилого фонда жилищно-строительных кооперативов, в том числе в роли управляющей организации жилищно-строительного кооператива и организации, оказывающей услуги жилищно-строительному кооперативу по ведению бухгалтерского учета (Протокол от 20 апреля 2018 года № 40).

3. Согласовать Обществу заключение договора займа с Санкт-Петербургским государственным унитарным производственным ремонтно-эксплуатационным предприятием «Парголово» на сумму не более 30 млн руб. во исполнение решения, принятого по итогам совещания с участием вице-губернатора Санкт-Петербурга Бондаренко Н.Л. (Протокол от 09.04.2018 № 15/18), с целью погашения текущей кредиторской задолженности ГУПРЭП «Парголово» и нормализации его текущего финансового состояния (Протокол от 18 мая 2018 года № 41).

4. Утвердить условия договора оказания услуг по ведению реестра владельцев ценных бумаг с Акционерным обществом ВТБ Регистратор (Протокол от 14 сентября 2018 года № 43).

5. Утвердить решение о дополнительном выпуске ценных бумаг Общества с целью увеличения уставного капитала Общества до 11 756 200 000 (одиннадцать миллиардов семисот пятидесяти шести миллионов двухсот тысяч рублей) рублей путем размещения 158 860 (ста пятидесяти восьми тысяч восемьсот шестидесяти) штук дополнительных обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей каждая (Протокол от 24 сентября 2018 года № 44).

6. Утвердить Положение о закупке товаров, работ и услуг для нужд Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в новой редакции (Протокол от 21 декабря 2018 года № 45).

Во исполнение решений Наблюдательного совета Общества:

1. 24 мая 2018 года Обществом заключен договор займа № ЮЛ-2018/1 с Санкт-Петербургским государственным унитарным производственным ремонтно-эксплуатационным предприятием «Парголово», предусматривающий предоставление займа траншами с последующей выдачей векселя с целью погашения текущей кредиторской задолженности ГУП РЭП «Парголово» и нормализации его текущего финансового состояния. По состоянию на 31.12.2018 получено 7 векселей ГУП РЭП «Парголово» на общую сумму 24 345 тыс. руб.

2. В рамках реализации пилотного проекта по созданию и методологическому и организационному сопровождению жилищно-строительных кооперативов 07 сентября 2018 года был создан Жилищно-строительный кооператив «Центр доступного жилья» (ОГРН 1187847250777, ИНН 7804627027). 26 сентября 2018 года в Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга поданы заявления о предварительном согласовании предоставления Жилищно-строительному кооперативу «Центр доступного жилья» земельных участков в пос. Парголово, отобранных для реализации проекта. В настоящий момент ожидается проведение заседания инвестиционно-тендерной комиссии по вопросу предоставления Жилищно-строительному кооперативу «Центр доступного жилья» единственного сформированного на данный момент земельного участка общей площадью 2508 кв. м. с кадастровым номером 78:36:0013101:11047, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, п. Парголово, Торфяное, Кооперативная ул., дом 13, лит. А. В случае принятия положительного решения Общество сможет приступить к осуществлению предпроектной проработки указанного земельного участка с целью определения предварительной квартирографии, размещения соответствующей информации на сайте

кооператива и дальнейшего поиска потенциальных претендентов на вступление в Жилищно-строительный кооператив «Центр доступного жилья».

3. 21.09.2018 заключен договор № СЗФ-1/210918 оказания услуг по ведению реестра владельцев ценных бумаг (Протокол от 14 сентября 2018 года № 43).

4. В 2018 году был проведен дополнительный выпуск акций АО «СПб ЦДЖ», номер государственной регистрации 1-01-05315-D-007D.

Все поручения Наблюдательного совета Общества выполнены в установленный срок.

## 5. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в 2018 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 2018 году Обществом потреблено энергетических ресурсов на общую сумму 2 298,8 тыс. руб., в том числе электроэнергии в размере 200 029 кВт\*ч на сумму 1 335,5 тыс. руб., тепловой энергии пропорционально занимаемой площади на сумму 405,3 тыс. руб., бензина в количестве 14 345,8 литров на сумму 537,8 тыс. руб., природного газа в количестве 2,82 тыс. м. куб. на сумму 20,2 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 2019 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 2019 году по основным направлениям деятельности:

Таблица №13. Плановые показатели в рамках реализации целевых жилищных программ

Наименование показателя	Факт 2018	План 2019	Изменение, %
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн руб.	3 069	2 905	-5%

Наименование показателя	Факт 2018	План 2019	Изменение, %
по программе «Молодежи – доступное жилье», млн руб.	1 713	1 400	-18%
по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище», млн руб.	956	867	-9%
по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге», млн руб.	312	300	-4%
по программе БДЖ (дополнительные выплаты), млн руб.	88	338	+284%
Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты, шт., в т. ч.	2 357	2 355	-8%
по программе «Молодежи – доступное жилье», шт.	1 167	944	-19%
по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище», шт.	342	327	-4%
по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге», шт.	686	590	-14%
по программе БДЖ (дополнительные выплаты, предусмотренные в ранее заключенных договорах купли-продажи квартиры в рассрочку), шт.	162	494	+205%
Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании гос. содействия в форме предоставления рассрочки на оплату жилья по программе МДЖ, шт.	188	125	-34%
Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании государственного содействия в форме предоставления целевых жилищных займов по программе «Молодежи – доступное жилье», шт.	1 212	742	-39%
Объем предоставленных целевых жилищных займов, млн руб.	2 162	1 600	-26%
Количество предоставленных целевых жилищных займов, шт.	888	632	-29%

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 целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье».

Во исполнение поручения Президента РФ Путина В.В. от 17.05.2016 (Пр-1138ГС, п. 6 а) о развитии жилищной кооперации протоколом заседания ведомственного коллегиального органа Жилищного комитета от 31.05.2018 № 2 был утвержден паспорт ведомственного проекта Жилищного комитета «Развитие системы жилищной кооперации в Санкт-Петербурге». На текущий момент пройдены основные контрольные точки подготовительного этапа проекта.

Членами проектного офиса были отобраны земельные участки в пос. Парголово на территории, ограниченной Ольгинской дорогой, ул. Шишкина, ул. Валерия Гаврилина, Заречной ул. и ул. Михаила Дудина, находящиеся в непосредственной близости к земельному участку, на котором Общество планирует реализовать строительство малоэтажного жилого комплекса для молодых семей – участников Программы МДЖ.

28 августа 2018 года было проведено учредительное собрание ЖСК «Центр доступного жилья». 07.09.2018 кооператив зарегистрирован в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 18 по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером 1187847250777.

26.09.2018 в Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга поданы заявления о предоставлении ЖСК отобранных земельных участков.



Набор пайщиков ЖСК (в количестве порядка 260 человек) будет проведен после того, как ЖСК получит земельные участки, проведет проектирование жилых секций и сможет предоставить пайщикам сформированную квартирографию.

Общество, которое входит в группу реализации вышеуказанного ведомственного проекта, на основании заключенного с ЖСК договора оказания услуг осуществляет ряд организационных мероприятий по оказанию содействия вновь образованному ЖСК, выполняя фактически функции управляющей компании, в том числе подготовку и согласование проекта планировки и проекта межевания территории, отобранной для целей реализации Проекта, а также предпроектную проработку земельных участков и проектирование жилых секций для ЖСК.

В 2019 году Общество, во исполнение поручения Президента РФ Путина В.В. от 20.02.2019 (Пр-294, п.2а-4), в случае подписания соответствующего соглашения с АО «Банк ДОМ.РФ», планирует реализовывать в Санкт-Петербурге кредитный ипотечный продукт «Семейная ипотека», который предусматривает предоставление ипотечного кредита по льготной ставке от 6% и ориентирован на семьи с двумя и более детьми.

Таблица №14. Информация по целевым значениям КПЭ на три последующих года

№ п/п	Наименование показателя	План на 2019 год	План на 2020 год	План на 2021 год
<b>Финансово-экономические показатели</b>				
1	Размер дивидендов (для непубличных компаний), тыс. руб.	Не менее 122 000	Не менее 232 000	Не менее 72 000
2	Рентабельность акционерного капитала (ROE), %	Не менее 0,02	Не менее 0,02	Не менее 0,04
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	Расходы на предоставление социальных выплат гражданам в рамках реализации Закона Санкт-Петербурга от 10.10.2001 №707-90 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» (таб.6 п.1.1 Госпрограммы), млн руб.	300	300	300
2	Расходы на предоставление социальных выплат гражданам в рамках реализации Закона Санкт-Петербурга от 11.04.2001 № 315-45 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» (таб. 6 п. 1.2 Госпрограммы), млн руб.	1 400	1 589	1 611
3	Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании государственного содействия в улучшении жилищных условий в форме предоставления долгосрочных займов на оплату жилья на долгосрочной основе в соответствии	742	710	683

№ п/п	Наименование показателя	План на 2019 год	План на 2020 год	План на 2021 год
	с условиями целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» (таб. 2 п. 1.3.1 Госпрограммы), шт			
4	Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании государственного содействия в улучшении жилищных условий в форме предоставления рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» (таб. 2 п. 1.3.2 Госпрограммы), шт.	125	109	504

### 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 2018 года уровень безработицы сохранился на уровне менее 5% (на 0,3 пт. ниже декабря 2017 года). Текущая ситуация с безработицей не оказывает критического влияния на способность заемщиков обслуживать свои обязательства, риски роста безработицы оцениваются Обществом в настоящее время как низкие.

Реальная среднемесячная начисленная заработная плата в 2018 году продолжает расти: по данным Росстата в среднем в 2018 году она выросла на 6,8% по сравнению с 2017 годом. В сочетании с низкими ставками по потребительским кредитам обеспечивает текущий спрос: оборот розничной торговли стабильно растет с марта 2017 год, в т. ч. в 2018 году на 2,6% к 2017 году. Риски перехода реальных доходов, выросших по итогам 2018 года на 0,3% к 2017 году, к снижению сохраняются на высоком уровне.

Риск снижения цен на недвижимость Обществом оценивается на низком уровне (за период с января 2018 по март 2019 цены на жилье на первичном и вторичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга увеличились на 10,2%).

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 капитального ремонта аварийных домов, и размещения средств в депозиты кредитных организаций.

*Инструменты управления риском:*

- Предъявление требований к кредитным организациям по их соответствии 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 исполнения договора или гарантийных обязательств по договору;
- В случае предоставления контрагентом банковской гарантии на обеспечение исполнения договора или гарантийных обязательств, 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 31.12.2018 Общество не имеет.

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

По состоянию на 31.12.2018 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 7 073 355 рублей 73 копейки;

- в 1 гражданском деле о взыскании с физического лица задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество по договору купли-продажи квартиры, предоставленной по условиям целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» на сумму 1 443 978 рублей 00 копеек;
- в 3 гражданских делах о взыскании с физических лиц задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество в рамках займа, предоставленного по условиям целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» на общую сумму 5 172 931 рубль 68 копеек;
- в 2 делах в рамках арбитражного судопроизводства о взыскании денежных средств с юридических лиц-контрагентов на общую сумму 11 158 076 рублей 12 копеек.

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

По состоянию на 31.12.2018 года Общество выступает ответчиком:

- в 3 делах в рамках арбитражного судопроизводства о взыскании с Общества юридическими лицами денежных средств на общую сумму 23 276 249 рублей 57 копеек.

#### Информация о неоконченных судебных разбирательствах по рассмотрению заявлений о включении денежных требований в реестр требований кредиторов в рамках процедур банкротства физических и юридических лиц

По состоянию на 31.12.2018 года Общество участвует:

- в 1 процедуре банкротства юридического лица на сумму 85 945 732 рубля 62 копейки (взыскание штрафных санкций по договору).

#### 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
Орлова Марина Геннадьевна	- 1962 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Жилищного комитета.	29.09.2017	25.06.2018
Синей Наталия Владимировна	- 1972 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	29.09.2017	25.06.2018
Пигольц Татьяна Николаевна	- 1963 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета финансов Санкт-Петербурга.	29.09.2017	25.06.2018
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника Управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	29.09.2017	25.06.2018
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	25.06.2018
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	25.06.2018
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела правовой и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга	29.09.2017	25.06.2018
<b>Избран новый состав наблюдательного совета – 25.06.2018</b>			
Орлова Марина Геннадьевна	- 1962 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Жилищного комитета.	25.06.2018	по настоящее время
Синей Наталия Владимировна	- 1972 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	25.06.2018	по настоящее время
Пигольц Татьяна Николаевна	- 1963 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета финансов Санкт-Петербурга.	25.06.2018	по настоящее время

Ф.И.О. члена наблюдательного совета	Краткие биографические данные о членах совета директоров (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом наблюдательного совета	Дата прекращения полномочий члена наблюдательного совета
Москаленко Валерий Николаевич	- 1973 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга.	25.06.2018	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.	25.06.2018	по настоящее время
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела правовой и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	25.06.2018	по настоящее время
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника Управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	25.06.2018	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
Снежкова Ирина Васильевна	- 1959 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела учета и отчетности — главный бухгалтер Жилищного комитета.	17.07.2017	25.06.2018
Тимофеев Антон Борисович	- 1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела новых форм обеспечения жильем Жилищного комитета.	17.07.2017	25.06.2018
Раевская Лидия Николаевна	- 1957 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника сектора сопровождения молодежной и ипотечной жилищных программ Жилищного комитета.	17.07.2017	25.06.2018

Утвержден состав Ревизионной комиссии – 25.06.2018			
Кузнецова Елена Алексеевна	-1963 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.	25.06.2018	по настоящее время
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела новых форм обеспечения жильем Жилищного комитета.	25.06.2018	по настоящее время
Рыжакова Ольга Викторовна	-1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	25.06.2018	по настоящее время

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

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.	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  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  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



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

---

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор 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 01.01.2018 по 31.12.2018 размер вознаграждения Зубарева Дениса Юрьевича составил 2 424 487 рублей 57 копеек, в т.ч. НДФЛ, что составляет 1,9 % от фонда оплаты труда Общества.

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

Настоящий отчет составлен 10 апреля 2019 года.