

**Предварительно утверждено
Наблюдательным советом
Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(протокол от «12» мая 2020 № 56)**

**Утверждено
решением единственного акционера
Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(решение от «05» июня 2020 года)**

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр доступного жилья»
за 2019 год**

Достоверность данных,
содержащихся в отчете
подтверждена Ревизионной
комиссией Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(заключение от «24» апреля 2020 года)

Генеральный директор
АО «СПб ЦДЖ»



/Д.Ю.Зубарев/

Главный бухгалтер
АО «СПб ЦДЖ»



/Н.Г.Кудрявцева/

Санкт-Петербург
2020

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;

Размер уставного капитала Общества: 13 344 800 000 (Тринадцать миллиардов триста сорок четыре миллиона восемьсот тысяч) рублей.

Общее количество акций: 1 344 800 (Один миллион триста сорок четыре тысячи восемьсот) 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: акционерное общество «Аудиторская фирма «Уральский союз»; 109004, г. Москва, Большой Факельный пер., д.3, телефон +7 (495) 232-08-75. Решение об утверждении аудитора Общества было принято единственным акционером 24.12.2019.

Сведения о недвижимом имуществе, принадлежащего Обществу на вещных правах либо находящегося в фактическом бесхозяйном владении приводятся в соответствующей справке.

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 МДЖ), «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» (далее – Программа РДЖК) и функций сопровождения участников целевой программы Санкт-Петербурга «Жилье работникам бюджетной сферы» (далее – Программа ЖРБС, вместе Программы), получивших содействие до 2011 года

Социальное направление характеризуется выполнением следующих основных задач:

- выполнение функций Оператора Программ, связанных с администрированием предоставления социальных выплат;
- предоставление рассрочки участникам Программы МДЖ по оплате приобретаемого жилья у Оператора в рамках заключенных договоров купли-продажи квартир;
- предоставление беспроцентных целевых жилищных займов участникам Программы МДЖ 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, в том числе с использованием социальных выплат, на первичном или вторичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, реализация механизма льготного ипотечного кредитования АО «ДОМ.РФ».

3. Приоритетные направления деятельности Общества

Ключевыми стратегическими направлениями деятельности Общества являются:

- выполнение функций оператора Программ;
- оказание коммерческих услуг гражданам по организации сделок с жилыми помещениями;
- реализация инициатив Единого института развития в жилищной сфере Акционерного общества «ДОМ.РФ» (далее - ДОМ.РФ) на территории Санкт-Петербурга.

Для реализации стратегических направлений деятельности в рамках выполнения функций оператора Программ Общество в 2019 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 Программ, в том числе формирование, учет, распределение учетных дел участников программ в целях исполнения Жилищным комитетом кассового плана по предоставлению социальных выплат в рамках Программ;
- «Жилье в рассрочку» – инструмент предоставления участникам Программы МДЖ беспроцентной рассрочки при приобретении жилья из сформированного Оператором программы жилого фонда;
- «Льготные займы» – за счет бюджетных инвестиций Санкт-Петербурга, предоставляемых Обществу в виде вклада в уставной капитал, инструмент предоставления участникам Программы МДЖ беспроцентных целевых жилищных займов для приобретения жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости у любых физических и юридических лиц, кроме Общества.

С целью более эффективной реализации Инструментов Общество в 2019 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;

- сопровождение долговых обязательств в виде профессионального обслуживания (сервиса) обязательств¹, находящихся на балансе Общества и ипотечных агентов.

Общество принимает активное участие в разработке и усовершенствовании нормативных документов, связанных с реализацией Программ, инициируемых Жилищным комитетом.

Для повышения эффективности реализации Программ в рамках предоставления коммерческих услуг гражданам Общество в режиме единого окна осуществляло консультации по вопросам, связанным с подбором жилья на первичном или вторичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, организацию сделок, в том числе с использованием социальных выплат.

В целях осуществления инициатив ДОМ.РФ Общество получило аккредитацию ДОМ.РФ в статусе поставщика закладных и заключило с АО «Банк ДОМ.РФ» договор на совместную реализацию ипотечных программ ДОМ.РФ, в том числе ипотечной программы «Семейная ипотека», разработанную во исполнение поручения Президента Российской Федерации Путина В.В. от 20.02.2019 (Пр-294, п.2а-4).

Реализация указанных коммерческих услуг гражданам приводит к положительному синергетическому эффекту: повышается эффективность реализации Программ за счет ускорения и большего процента освоения предоставленных социальных выплат и жилищных займов.

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

4.1. Анализ результатов развития Общества в 2019 году

4.1.1. Анализ финансовых результатов Общества в 2019 году

Таблица №1. Сравнительный анализ по основным направлениям деятельности

Наименование показателя	Значение показателя за 2018 год	Плановые показатели 2019 года	Значение показателя за 2019 год	Абсолютное изменение 2019-2018	Абсолютное изменение факт-план 2019 ²
АДМИНИСТРИРОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ ВЫПЛАТ					
по программе «Молодежи – доступное жилье»					
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн руб.	1 713	1 400 ³	1 763	+50	+363

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

² Основной причиной перевыполнения плановых показателей стали дополнительное финансирование из бюджета в текущем 2019 году и реализация квартир в объекте, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 133, лит. А.

³ В соответствии с Законом Санкт-Петербурга "О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга " О бюджете Санкт-Петербурга на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов" плановые расходы составляют 1 763 155 тыс. руб.

Наименование показателя	Значение показателя за 2018 год	Плановые показатели 2019 года	Значение показателя за 2019 год	Абсолютное изменение 2019-2018	Абсолютное изменение факт-план 2019 ²
Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты, шт.	1 167	802	1 129	-38	+327
по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище»					
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн руб.	956	867	867	-89	0
Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты, шт.	342	329	329	-13	0
по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге»					
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн руб.	312	300	300	-12	0
Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты, шт.	686	595	599	-87	+4
ЖИЛЬЕ В РАССРОЧКУ					
Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании государственного содействия в форме предоставления рассрочки на оплату жилья по Программе МДЖ, шт.	188	125	144	-44	+19

Наименование показателя	Значение показателя за 2018 год	Плановые показатели 2019 года	Значение показателя за 2019 год	Абсолютное изменение 2019-2018	Абсолютное изменение факт-план 2019 ²
ЛЬГОТНЫЕ ЗАЙМЫ					
Объем финансирования, предусмотренный Обществом по Программе МДЖ для предоставления целевых жилищных займов, млн руб.	3 253	1 900	2 276	-977	+376
Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании гос.содействия в форме предоставления целевых жилищных займов, шт.	1 212	640	689	-523	+49
Количество предоставленных целевых жилищных займов, шт.	888	685	756	-132	+71
ЕДИНЫЙ СЕРВИС ДЛЯ ПОЛУЧАТЕЛЕЙ СОЦИАЛЬНЫХ ВЫПЛАТ⁴					
Подбор объектов жилого фонда на рынке недвижимости, шт.	580	588	708	+128	+120
Подготовка сделки купли продажи объектов жилого фонда, шт.	216	143	183	-33	+40
СОПРОВОЖДЕНИЕ ДОЛГОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ					
Количество договоров купли-продажи с рассрочкой платежа, шт.	2 291	1 988	1 903	-388	-85 ⁵
Количество договоров на предоставление целевых жилищных займов, шт.	3 001	3 521	3 712	+711	+191
Количество коммерческих ипотечных кредитов, шт.	1 350	1 053	1 100	-250	+47

⁴ На отклонение фактических показателей от плана за 2019 год повлияло перевыполнение планов в 2018-2019 годах по количеству семей, в отношении которых было принято решение в оказании государственного содействия по всем целевым программам (особенно по займам), а также вступление изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ в силу с 01.07.2019 и снижение процентных ставок по ипотеке, что привело к увеличению покупательского спроса, и в первую очередь на первичный рынок недвижимости.

⁵ В связи с полным досрочным исполнением обязательств покупателями по договору купли-продажи, а также из-за распределения квартир в 2019 году не в полном объеме.

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 31.12.2019	на 31.12.2018	отклонение	на 31.12.2019	на 31.12.2018	отклонение
АКТИВ							
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Нематериальные активы	1110	226	255	-29	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства, в т. ч.:	1150	138 238	138 805	-566	0,78%	0,80%	-0,02%
Основные средства в организации	11501	9 841	10 350	-509	0,06%	0,06%	0,00%
Строительство объектов основных средств	11502	128 220	128 369	-149	0,73%	0,74%	-0,01%
Приобретение объектов основных средств	11503	177	86	91	0,00%	0,00%	0,00%
Финансовые вложения, в т. ч.:	1170	500 477	1 100 532	-600 055	2,83%	6,33%	-3,50%
Предоставленные займы	11701	2 888	2 146	742	0,02%	0,01%	0,01%
Облигации	11702	464 676	1 052 967	-588 291	2,63%	6,06%	-3,43%
Долговые ценные бумаги	11703	32 912	45 418	-12 505	0,19%	0,26%	-0,07%
Отложенные налоговые активы	1180	287 348	167 684	119 664	1,63%	0,96%	0,67%
Прочие внеоборотные активы, в т. ч.:	1190	6 266	8 382	-2 116	0,04%	0,05%	-0,01%
Расходы будущих периодов	11901	6 266	8 382	-2 116	0,04%	0,05%	-0,01%
Итого по разделу I	1100	932 555	1 415 657	-483 102	5,27%	8,15%	-2,88%
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Запасы, в т. ч.:	1210	3 583 338	4 615 889	-1 032 550	20,27%	26,56%	-6,29%
Материалы	12101	271 497	206 592	64 905	1,54%	1,19%	0,35%
Товары отгруженные	12102	1 460 923	2 455 731	-994 808	8,26%	14,13%	-5,87%
Товары	12103	59 861	254 764	-194 902	0,34%	1,47%	-1,13%
Готовая продукция	12104	244 283	0	244 283	1,38%	0,00%	1,38%
Основное производство	12105	1 546 774	1 698 802	-152 028	8,75%	9,78%	-1,03%

Наименование показателя	Код	Абсолютные значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2019	на 31.12.2018	отклонение	на 31.12.2019	на 31.12.2018	отклонение
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	33	0	33	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность, в т. ч.:	1230	8 755 663	6 970 419	1 785 243	49,53%	40,11%	9,42%
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	243 823	116 663	127 160	1,38%	0,67%	0,71%
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	3 159	3 314	-155	0,02%	0,02%	0,00%
Расчеты по налогам и сборам	12303	77 769	114	77 655	0,44%	0,00%	0,44%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1 456	2 000	-544	0,01%	0,01%	0,00%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	59 337	51 879	7 458	0,34%	0,30%	0,04%
Расчеты с участниками Программ	12307	8 368 994	6 796 449	1 572 545	47,34%	39,11%	8,23%
Расчеты с заемщиками	12308	1 124	0	1 124	0,01%	0,00%	0,01%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), в т. ч.:	1240	3 272 151	4 355 557	-1 083 406	18,51%	25,07%	-6,56%
Долговые ценные бумаги	12401	24 345	24 345	0	0,14%	0,14%	0,00%
Предоставленные займы	12402	827	612	214	0,00%	0,00%	0,00%
Депозитные счета	12403	3 246 980	4 330 600	-1 083 620	18,37%	24,92%	-6,55%
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т. ч.:	1250	1 135 007	18 810	1 116 196	6,42%	0,11%	6,31%
Касса организации	12501	4	6	-2	0,00%	0,00%	0,00%
Расчетные счета	12502	1 135 003	18 805	1 116 198	6,42%	0,11%	6,31%
Прочие оборотные активы, в т. ч.:	1260	432	432	0	0,00%	0,00%	0,00%
Прочее	12601	432	432	0	0,00%	0,00%	0,00%
Итого по разделу II	1200	16 746 623	15 961 107	785 516	94,73%	91,85%	2,88%
БАЛАНС	1600	17 679 179	17 376 764	302 414	100,00%	100,00%	0,00%

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

Наименование показателя	Код	Абсолют. значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2019	на 31.12.2018	отклонение	на 31.12.2019	на 31.12.2018	отклонение
ПАССИВ							
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ							
Уставный капитал	1310	13 344 800	11 756 200	1 588 600	75,48%	67,65%	7,83%
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 056 500	1 056 500	0	5,98%	6,08%	-0,10%
Резервный капитал	1360	317 900	229 377	88 523	1,80%	1,32%	0,48%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 419 667	1 199 097	220 571	8,03%	6,90%	1,13%
Итого по разделу III	1300	16 138 867	14 241 174	1 897 694	91,29%	81,96%	9,33%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 311	1 234	76	0,01%	0,01%	0,00%
Прочие обязательства, в т. ч.:	1450	1 455 376	2 837 218	-1 381 842	8,23%	16,33%	-8,10%
расчеты с участниками ЦП	14501	1 455 376	2 837 218	-1 381 842	8,23%	16,33%	-8,10%
Итого по разделу IV	1400	1 456 686	2 838 452	-1 381 766	8,24%	16,33%	-8,09%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Кредиторская задолженность, в т. ч.:	1520	59 172	76 000	-16 828	0,33%	0,44%	-0,11%
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	4 029	4 540	-511	0,02%	0,03%	-0,01%
Расчеты с покупателями и заказчиками	15 202	0	256	-256	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты по налогам и сборам	15203	2 034	19 834	-17 800	0,01%	0,11%	-0,10%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	5 367	4 131	1 236	0,03%	0,02%	0,01%
Расчеты с персоналом по оплате труда	15 205	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты с подотчетными лицами	15206	2	12	-10	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	10 003	6 290	3 713	0,06%	0,04%	0,02%

Наименование показателя	Код	Абсолют. значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2019	на 31.12.2018	отклонение	на 31.12.2019	на 31.12.2018	отклонение
Расчеты с подрядчиками по обеспечениям полученным	15 208	37 739	40 939	-3 200	0,21%	0,24%	-0,03%
Доходы будущих периодов, в т. ч.:	1530	11 026	211 682	-200 656	0,06%	1,22%	-1,16%
Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	11 026	211 682	-200 656	0,06%	1,22%	-1,16%
Оценочные обязательства	1540	13 426	9 456	3 970	0,08%	0,05%	0,03%
Итого по разделу V	1500	83 625	297 138	-213 514	0,47%	1,71%	-1,24%
БАЛАНС	1700	17 679 179	17 376 765	302 414	100,00%	100,00%	0,00%

Таблица №4. Сравнительный анализ финансовых результатов

Наименование показателя	Код	на 31.12.2019, тыс. руб.	на 31.12.2018, тыс. руб.	Отклонение тыс. руб.	Отклонение %
Выручка, в т. ч.:	2110	3 059 410	938 790	2 120 620	225,89%
реализация квартир участникам ЦП	21101	2 905 739	802 571	2 103 168	262,05%
реализация истребованных квартир	21102	6 771	0	6 771	-
консультации по подбору объектов и проведению сделок	21103	36 333	28 540	7 793	27,30%
привлечение потенциальных клиентов для ЮЛ	21104	52	0	52	-
оказание услуг по сопровождению закладных	21105	8 733	12 010	-3 277	-27,28%
доход по облигациям с ипотечным покрытием (младший транш)	21106	97 019	88 720	8 299	9,35%
процентный доход по закладным	21107	4 753	6 939	-2 186	-31,50%
Прочее	21108	10	10	0	0%
Себестоимость продаж, в т. ч.:	2120	-2 050 000	-605 663	-1 444 337	238,47%
себестоимость реализованных квартир участникам Программы МДЖ	21201	-1 995 625	-572 038	-1 423 587	248,86%
себестоимость истребованных квартир	21202	-8 648	0	-8 648	-
затраты на оплату труда	21203	-44 858	-32 791	-12 066	36,80%
Прочее	21204	-870	-833	-37	4,42%
Валовая прибыль (убыток)	2100	1 009 410	333 127	676 283	203,01%
Коммерческие расходы	2210	-80 799	-64 872	-15 927	24,55%
Управленческие расходы, в т. ч.:	2220	-156 148	-144 636	-11 512	7,96%

Наименование показателя	Код	на 31.12.2019, тыс. руб.	на 31.12.2018, тыс. руб.	Отклонение тыс. руб.	Отклонение %
Материальные затраты	22201	-1 144	-1 074	-70	6,51%
Затраты на оплату труда	22202	-72 847	-64 316	-8 531	13,26%
Расходы на добровольное медицинское страхование	22203	-3 340	-2 403	-938	39,03%
Отчисления на социальные нужды	22204	-21 166	-18 296	-2 870	15,69%
Амортизация	22205	-4 523	-7 767	3 244	-41,76%
Расходы по аренде (в т. ч. коммунальные услуги)	22206	-30 110	-28 331	-1 779	6,28%
Расходы на потребление электроэнергии	22207	-1 388	-1 232	-156	12,66%
Расходы на потребление тепловой энергии	22208	-239	-323	85	-26,25%
Расходы на бензин	22209	-644	-538	-106	19,79%
Информационно-консультационные услуги	22210	-455	-201	-254	126,07%
Расходы на рекламу	22211	-2 120	-2 186	67	-3,05%
Услуги связи (в т. ч. интернет)	22212	-1 760	-1 535	-225	14,64%
Обслуживание оргтехники	22213	-2 559	-2 173	-386	17,76%
Расходы по ремонту основных средств	22214	-99	-149	50	-33,68%
Услуги на доставку корреспонденции	22215	-1 140	-1 423	283	-19,88%
Командировочные расходы	22216	-189	-120	-69	57,54%
Расходы на ПО и базы данных	22217	-4 296	-4 660	364	-7,80%
Расходы на аутсорсинг (в т. ч. обращение взыскания в судах)	22218	-261	-234	-27	11,51%
Расходы на охрану труда	22219	-402	-377	-25	6,58%
НДС, списанный на расходы в результате распределения по видам деятельности	22220	-5 028	-4 367	-661	15,15%
Прочие расходы	22221	-2 437	-2 930	493	-16,83%
Прибыль (убыток) от продаж	2200	772 463	123 619	648 844	524,87%
Проценты к получению	2320	244 743	254 509	-9 765	-3,84%
Прочие доходы	2340	230 537	307 045	-76 509	-24,92%
Прочие расходы, в т. ч.:	2350	-673 481	-135 597	-537 884	396,68%
расходы, связанные с образованием оценочных резервов	23501	-15 795	-6 699	-9 095	135,77%
налоги и сборы	23502	-49 004	-68 658	19 653	-28,63%
расторжение ДКПК по решению суда/соглашению сторон	23503	-2 659	-21 574	18 915	-87,68%
судебные издержки к возмещению по решению суда	23504	-6 794	-611	-6 183	1011,39%
расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23505	-588 291	0	-588 291	-
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	574 262	549 576	24 687	4,49%
Налог на прибыль, в т. ч.:	2410	-110 254	-106 958	-3 219	3,01%
текущий налог на прибыль	2411	-229 842	-109 038	-120 803	110,79%
отложенный налог на прибыль	2412	119 588	2 080	117 584	5653,48%

Наименование показателя	Код	на 31.12.2019, тыс. руб.	на 31.12.2018, тыс. руб.	Отклонение тыс. руб.	Отклонение %
Прочее	2460	0	-3	3	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	464 008	442 615	21 470	4,85%

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

Слагаемые прибыли до налогообложения	Базисный год (2018), тыс. руб.	Отчетный год (2019), тыс. руб.	Влияние на изменение прибыли до налогообложения	
			тыс. руб.	%
Прибыль от продаж	123 619	772 463	648 844	118,10%
Результат от инвестиционной деятельности (проценты к получению – проценты к уплате)	254 509	244 743	-9 765	-1,80%
Результат от урегулирования дебиторской/кредиторской задолженности	-35 696	-15 818	19 878	3,60%
Результат от выбытия прочих активов	267 921	200 451	-67 470	-12,30%
Результат от переоценки внеоборотных активов	0	-588 291	-588 291	-107,00%
Прочий операционный результат	-60 777	-39 286	21 491	3,90%
Прибыль до налогообложения	549 576	574 262	24 687	4,50%

В 2019 году Обществом получена прибыль до налогообложения в размере 574 262 тыс. руб. Основным значимым фактором, повлиявшим на увеличение прибыли до налогообложения, является рост прибыли от продаж в связи с ростом выручки от реализации квартир участникам целевых программ Санкт-Петербурга в 2019 году на 262% по сравнению с аналогичными показателями 2018 года.

Таблица №6. Динамика чистых активов и уставного капитала Общества

Показатель	на 31.12.2019	на 31.12.2018	Отклонение 2019 от 2018 тыс. руб.	на 31.12.2017	Отклонение 2018 от 2017 тыс. руб.
Уставной капитал, тыс. руб.	13 344 800	11 756 200	1 588 600	10 167 600	2 289 000
Чистые активы, тыс. руб.	16 149 894	14 452 856	1 697 038	12 772 013	1 680 843

Стоимость чистых активов Общества в 2019 году увеличилась на 12% по сравнению с аналогичным показателем 2018 года.

Стоимость чистых активов Общества превышает уставной капитал Общества.

Таблица №7. Оценка финансовых показателей Общества

Показатель	Нормативное значение	на 31.12.2019	на 31.12.2018	Абсолютное изменение
Рентабельность активов	-	0,03	0,03	0
Рентабельность основной деятельности	-	0,34	0,15	+0,19
Рентабельность используемого капитала (Рентабельность чистых активов)	-	0,03	0,03	0
Отношение оборотных активов к краткосрочным обязательствам (Коэффициент текущей ликвидности)	более 2	230,67	186,78	+43,89
Коэффициент быстрой ликвидности	более 1,5	181,31	132,76	+48,55
Коэффициент абсолютной ликвидности	более 0,15-0,7	60,71	51,19	+9,52
Соотношение заемного и собственного капитала	менее 1,5	0,10	0,22	-0,12
Коэффициент автономии (финансовой независимости)	более 0,1-0,6	0,91	0,82	+0,09
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	более 0,1	0,91	0,80	+0,11
Доля собственного капитала в сумме пассивов (Коэффициент финансовой устойчивости)	более 0,3	1,00	0,98	+0,02
Доля дебиторской задолженности в сумме оборотных активов	-	0,52	0,44	+0,44

Основные показатели прибыльности (рентабельности) Общества по состоянию на 31.12.2019 по сравнению с аналогичными показателями за 2018 год увеличились.

Основные показатели ликвидности Общества по состоянию на 31.12.2019 по сравнению с аналогичными показателями за 2018 год увеличились и находятся в пределах норм, характеризующих Общество как платежеспособное.

Основные показатели структуры капитала Общества по состоянию на 31.12.2019 по сравнению с аналогичными показателями за 2018 год увеличились и находятся в пределах норм, характеризующих Общество как финансово устойчивое.

Таблица №8. Анализ дебиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2019 сумма дебиторской задолженности составляет 8 755 663 тыс. руб., в т. ч.:

Наименование дебитора	Основание	Размер на 31.12.2019 тыс. руб.	Срок погашения
Покупатели квартир и заемщики по договорам льготных займов	Задолженность покупателей квартир, права которых обременены в силу закона	8 368 993	Более 12 месяцев

Дебиторская задолженность за отчетный период увеличилась на 26%.

Рост долгосрочной дебиторской задолженности за отчетный период связан с увеличением количества выданных в 2019 году беспроцентных целевых жилищных займов в рамках Программы МДЖ.

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

(в тыс. руб.)

Заемщик	Остаток задолженности на 01.01.2019	Выдано средств за 2019 год	Возвращено средств в 2019 году	Остаток задолженности на 31.12.2019
Участники целевой программы Санкт – Петербурга «Молодежи – доступное жилье»	5 539 201	2 064 584	923 503	6 680 283
Итого:	5 539 201	2 064 584	923 503	6 680 283

По состоянию на 31.12.2019 числится просроченная дебиторская задолженность в размере 856 295 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 31.12.2019 задолженность кредиторов первой очереди удовлетворена на 25,45%, новое имущество Банка не выявлено, реализация и списание имущества Банка не производится. Срок конкурсного производства продлен до 16.09.2020.

Изучив отчеты конкурсного управляющего, а также результаты инвентаризации имущества Банка, полагаясь на свое профессиональное суждение, Общество установило наличие риска невозврата данной задолженности и в 2017 году сформировало резерв сомнительных долгов в размере 100% от суммы сомнительной задолженности. По состоянию на 31.12.2019 года резерв составляет 817 420 тыс. руб.

Таблица №9. Анализ кредиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2019 сумма кредиторской задолженности составляет 59 172 тыс. рублей, в т. ч.:

Наименование кредитора	Основание	Размер на 31.12.2019 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 перед государственными внебюджетными фондами (текущая)	Расчеты по социальному страхованию, пенсионному обеспечению и обязательному медицинскому страхованию работников	5 367	Менее 12 месяцев
Задолженность участникам ЦП (покупателям квартир)	Подлежащие возврату авансы в связи с расторжением договора купли-продажи	3 994	Менее 12 месяцев

Кредиторская задолженность за отчетный период снизилась на 22%.

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 (как отраслевым органом⁶), утверждены Наблюдательным советом Общества (протокол от 01.04.2019 № 47 с учетом изменений от 16.08.2019).

Таблица №10. Анализ достигнутых результатов за 2019 год

№ п/п	Наименование показателя	План на 2019 год	Факт за 2019 год	% выполнения
Финансово-экономические показатели				
1	Размер дивидендов (для непубличных компаний), тыс. руб.	Не менее 122 000	154 915	127%
2	Рентабельность акционерного капитала (ROE), %	Не менее 0,02	0,031	155%
3	Оценка вероятности наступления банкротства (Z - показатель Э. Альтмана, 4-х факторная модель)	Более 2,6	17,49	673%
4	Коэффициент текущей ликвидности	Не менее 2	230,67	11 534%
5	Коэффициент финансовой устойчивости	Не менее 0,8	1,00	125%
Отраслевые показатели⁷				
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	100%
2	Расходы на предоставление социальных выплат гражданам в рамках реализации Закона Санкт-Петербурга от 26.04.2001 № 315-45 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» (таб. 6 п. 1.2 Госпрограммы), млн руб.	1 400	1 763	126%
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 с условиями целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» (таб. 2 п. 1.3.1 Госпрограммы), шт.	640	689	108%
4	Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании государственного содействия в улучшении жилищных условий в форме	125	144	115%

⁶ В понятии Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.07.2014 № 667.

⁷ 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 2019 год	Факт за 2019 год	% выполнения
	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.			
Показатели депремирования				
1	Своевременность выполнения решений акционера и Наблюдательного совета Общества	Менее 95%	100%	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% (617)	123% (756)	основания для депремирования отсутствуют

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

№ п/п	Наименование показателя	% выполнения	Пояснения по отклонениям
Финансово-экономические показатели			
1	Размер дивидендов (для непубличных компаний), тыс. руб.	127%	Дивиденды выплачены в полном объеме
2	Рентабельность акционерного капитала (ROE), %	155%	Показатель достигнут, в 2019 году получена прибыль в размере 464 млн руб.
3	Оценка вероятности наступления банкротства (Z - показатель Э. Альтмана, 4-х факторная модель)	673%	Показатель достигнут, находится в пределах норм, характеризующих отсутствие вероятности наступления банкротства Общества
4	Коэффициент текущей ликвидности	11 534%	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
Отраслевые показатели			
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.	100%	Показатель достигнут

№ п/п	Наименование показателя	% выполнения	Пояснения по отклонениям
2	Расходы на предоставление социальных выплат гражданам в рамках реализации Закона Санкт-Петербурга от 26.04.2001 № 315-45 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» (таб. 6 п. 1.2 Госпрограммы), млн руб.	126%	Показатель достигнут
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 с условиями целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» (таб. 2 п. 1.3.1 Госпрограммы), шт.	108%	Показатель достигнут
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.	115%	Показатель достигнут

Таким образом, суммарный коэффициент выполнения ключевых показателей эффективности за 2019 год увеличился по сравнению с аналогичным показателем 2018 годом и составил более 100%.

4.1.4. Информация о кадровой и социальной политике Общества

Таблица №12. Анализ динамики численности сотрудников и заработной платы

Показатель	на 31.12.2019	на 31.12.2018	Абсолютное изменение
Численность сотрудников, чел.	162	154	+8
Средняя заработная плата, руб.	79 512	68 946	+10 566

За 2019 год среднесписочная численность сотрудников Общества увеличилась на 5% в сравнении с аналогичным показателем 2018 года, средняя заработная плата при этом увеличилась на 15% за счет изменения порядка начисления премиальной части заработной платы в зависимости от достигнутых показателей эффективности деятельности структурных подразделений.

Главным инструментом в достижении поставленных перед Обществом целей является персонал, от профессионализма и квалифицированности которого зависит успешность по всем направлениям деятельности Общества.

В виду важности и значимости персонала сегодня, руководство Общества стремится обеспечить профессиональный и карьерный рост персонала, сформировать корпоративные ценности, повысить лояльность сотрудников, в целом создать наиболее комфортные условия работы для персонала и Общества в целом.

Определяющее значение в формировании профессионального, конкурентоспособного кадрового состава организации имеет политика обучения персонала.

Повышение квалификации персонала в 2019 году проводилось в соответствии с утвержденным планом профессиональной подготовки сотрудников Общества. В 2019 году было организовано обучение более 50 сотрудников по различным направлениям деятельности: финансовый мониторинг, юридическое направление, эксплуатация жилого фонда, строительное направление, информационное обеспечение и финансовая деятельность.

Обществом соблюдаются все гарантии, предусмотренные трудовым законодательством в отношении женщин с детьми, в том числе работа в режиме неполного рабочего дня.

Реализованным правом каждого работника Общества является право на рабочее место, соответствующее государственным нормативным требованиям охраны труда. Принимая во внимание, что от организации условий труда зависят здоровье, работоспособность и производительность труда работников, Общество в полной мере выполняет свою обязанность по обеспечению безопасных условий и охраны труда.

В 2019 году была проведена специальная оценка условий труда на 41 рабочем месте, обусловленная организацией новых рабочих мест в связи с внесением изменений в штатное расписание организации и переездом некоторых структурных подразделений в офис, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д.7.

В рамках мероприятий по соблюдению требований по охране труда работники, по своим служебным обязанностям выполняющие работу непосредственно на строительной площадке, обеспечивались спецодеждой и средствами индивидуальной защиты в соответствии с требованиями нормативных документов.

4.1.5. Информация об информационной и просветительской деятельности Общества

Общество в своей деятельности руководствуется принципами прозрачности и открытости в работе с гражданами.

Благодаря просветительской деятельности Общество повышает не только уровень грамотности населения в части городских жилищных программ, а также сопутствующих программ поддержки населения, но и финансовая и юридическая грамотность населения.

В 2019 году сотрудники Общества приняли участие во всех профильных мероприятиях жилищной сферы Санкт-Петербурга: в весенней и осенней сессии выставки «Ярмарка недвижимости», выставке для профессионалов «ЖКХ России». Ежемесячно специалисты Общества проводили семинары для сотрудников организаций-партнеров: банков, агентств недвижимости, страховых и оценочных компаний. Такие мероприятия проводились для информирования партнеров о методике работы по стандартам Общества, информировании о нововведениях в реализации целевых жилищных программ, а также специфике работы с ними. Сотрудники Общества приглашали на круглые столы представителей жилищных отделов районных администраций города, где рассказывали о новых продуктах, реализуемых совместно с ДОМ.РФ, и обо всех изменениях и особенностях целевых жилищных программ.

В рамках взаимодействия с партнерами в жилищные отделы районных администраций было предоставлено более 20 000 рекламно-информационных материалов по целевым и льготным программам. Также раздаточные материалы в количестве более 10 000 штук были направлены в многофункциональные центры оказания государственных услуг в Санкт-Петербурге.

Кроме этого, Общество делится опытом работы в части реализации молодежных жилищных программ и на межрегиональном уровне. Так в июне 2019 года прошла встреча между генеральным директором Центра и министром по делам молодежи Республики

Татарстан, где обсуждались вопросы и особенности реализации молодежных жилищных программ в регионах.

В целях популяризации целевых жилищных программ Общество совместно с Жилищным комитетом проводило торжественные вручения документов об оказании содействия в улучшении жилищных условий. Такие мероприятия проводились в течение 2019 года дважды в офисе Общества по адресу: наб. реки Мойки 58, корп. 3 лит. А.

Также по приглашению главы МО «Екатерингофский» сотрудники Общества в течение двух дней провели обширные лекции-семинары для жителей Адмиралтейского района о целевых программах Санкт-Петербурга, где рассказали обо всех особенностях и возможностях целевых программ

В рамках деятельности Общества, связанной с осуществлением капитального ремонта, сотрудники Общества тесно взаимодействуют с градозащитными организациями, такими как Всероссийское общество охраны памятников истории и культуры. Подобное сотрудничество позволяет популяризировать деятельность Центра в части сохранения архитектурно-исторического облика города и часто получить ценную историческую информацию об объекте капитального ремонта, технологические решения и советы специалистов.

С момента начала реализации льготной ипотечной программы «Семейная ипотека» Общество в период с октября 2019 года по март 2020 года размещало рекламу о льготной ипотечной программе для семей с двумя и более детьми через «Городской центр рекламы и праздничного оформления» на станциях ГУП «Петербургский метрополитен» и остановках общественного транспорта.

Взаимодействие с ведущими СМИ города является одним из способов показать работу Общества для блага жителей города, поэтому данное направление информационно-просветительской деятельности находится в особом приоритете.

Так генеральный директор Общества Зубарев Д.Ю. совместно с председателем Жилищного комитета Борщевым В.А. провели масштабную пресс-конференцию об итогах 2019 года в информационном агентстве «Интерфакс».

Также подобное мероприятие в формате трехсторонней пресс-конференции (Жилищный комитет, АО «СПб ЦДЖ» и АО «ДОМ.РФ») позволило информировать широкую общественность о совместной деятельности Общества и АО «ДОМ.РФ» в части реализации специальных льготных ипотечных программ для жителей Санкт-Петербурга.

Учитывая огромное распространение цифровых технологий, Общество информирует своих клиентов, партнеров и бизнес-сообщество обо всех изменениях в своей деятельности через официальный сайт в сети Интернет – gorcenter.spb.ru.

Также у Общества есть официальная группа в крупнейшей российской социальной сети «ВКонтакте», в которой состоит почти 5000 подписчиков. Вся информация, которая публикуется на официальном сайте, также доступна и в социальной сети, что позволяет охватить широкий круг населения. Работа с сообществом в социальной сети ведется несколькими сотрудниками Общества, что позволяет оперативно отвечать на вопросы подписчиков, а также не менее оперативно размещать наиболее актуальную и важную информацию.

В течение трех лет специалисты Центра проводят онлайн-консультации участников программ в формате прямых трансляций на официальном канале Общества в видеохостинге «Youtube». За это время стало очевидным, что пользователи предпочитают именно этот формат взаимодействия многим другим видам информационно-просветительского контента, так как в данном случае они могут получить ответ на заданный вопрос практически мгновенно, при этом доступ к материалу ограничен только наличием мобильного интернета и устройства для просмотра.

Благодаря тому, что подобные видеоконференции не имеют ограничений по количеству участников такие видео-консультации позволяют охватить наиболее широкое количество граждан, которые в удобной домашней обстановке могут получить

всю интересующую их информацию о целевых программах Санкт-Петербурга и способах участия в них, могут задать вопросы консультантам в онлайн-чате и получить мгновенный ответ. В последствии все видео, которые записываются в рамках трансляций, публикуются на канале Общества на видеохостинге «Youtube».

Общество в своей работе использует практически все действующие современные каналы информирования граждан.

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 от 21.12.2018 № 45 (с учетом изменений от 18.10.2019 и 27.02.2019).

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.

Преимущественным способом закупок товаров, работ, услуг в 2019 году являлся запрос предложений, в том числе проводимый в электронной форме. Данный способ закупки являлся альтернативным в связи с быстрым сроком проведения, а также возможностью заключить договор преимущественно по наименьшей цене.

В 2019 году было проведено 40 закупок с применением конкурсных процедур, в том числе:

- 13 открытых запросов предложения (из них 2 закупки проводились повторно в связи с признанием закупки несостоявшейся);
- 22 запроса предложений в электронной форме;
- 2 запроса котировок в электронной форме (из них 1 закупка была признана несостоявшейся);
- 1 открытый конкурс;
- 2 конкурса в электронной форме (из них 1 закупка была признана несостоявшейся).

Общая сумма закупок, проведенных посредством конкурентных процедур, составила 998,4 млн руб.

У единственного источника было проведено 32 закупки на общую сумму 113,9 млн руб.

По результатам всех проведенных закупочных процедур в 2019 году было заключено 32 договора на общую сумму 582,7 млн руб.

Экономия денежных средств Общества от проведения закупочных процедур в 2019 году составила 37,2 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 2019 году Обществом был заключен договор с победителем закупки – АО «Аудиторская фирма «Уральский союз» на сумму 154 тыс. руб.

В соответствии с постановлением Правительства от 11.12.2014 № 1352 «Об особенностях участия субъектов малого и среднего предпринимательства в закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» Общество включено в перечень конкретных заказчиков, и обязано осуществлять закупки у субъектов малого и среднего предпринимательства в объеме, установленном законодательством РФ.

За 2019 год с субъектами малого и среднего предпринимательства было заключено 33 договора на общую сумму 232,3 млн руб., что составило 96,36% от совокупного стоимостного объема закупок Общества, что свидетельствует о перевыполнении плана более чем в 5 раз.

В течение 2019 года на действия Общества была подана только одна жалоба в УФАС по Санкт-Петербургу, которая в процессе рассмотрения была признана необоснованной.

4.1.7. Информация по выявлению и отчуждению непрофильных активов Общества

В соответствии с Методическими рекомендациями по выявлению и реализации непрофильных активов, утвержденными распоряжением Правительства Российской Федерации от 10 мая 2017 года № 894-р (далее - Методические рекомендации по выявлению и реализации непрофильных активов), в 2019 году Общество провело следующие мероприятия:

- разработало и утвердило новую редакцию Программы отчуждения непрофильных активов АО «СПб ЦДЖ» (протокол Наблюдательного совета от 18.10.2019 № 52);

- ежеквартально осуществлялся анализ 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;

- 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.

Соблюдение требований Методических рекомендаций по выявлению и реализации непрофильных активов и реализация Программы отчуждения непрофильных активов ежеквартально контролируется Наблюдательным Советом Общества (протоколы от 24.05.2019 № 48, от 16.08.2018 № 51, от 02.12.2019 № 53).

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

В 2019 году принималось решение о выплате дивидендов. Решение о выплате дивидендов принято единственным акционером 28 июня 2019 года. Дивиденды по акциям выплачивались по итогам работы Общества за 2018 год.

Сумма дивидендов, подлежащая перечислению в бюджет Санкт-Петербурга согласно указанному выше решению, составляет 154 915 064 рублей 00 копеек.

Сумма дивидендов, перечисленная в бюджет Санкт-Петербурга, составляет 154 915 064 рублей 00 копеек. Задолженности по выплате дивидендов не имеется.

Платежный документ, подтверждающий перечисление дивидендов: платежное поручение № 3315 от 29.07.2019.

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 2019 году были приняты следующие решения:

1. Утвердить бизнес-план Общества на 2019-2020 годы (Протокол № 47 от 01 апреля 2019 года) с изменениями (Протокол № 51 от 16 августа 2019 года).

2. Утвердить решение о дополнительном выпуске ценных бумаг Общества с целью увеличения уставного капитала Общества до 13 344 800 000 (тринадцать миллиардов трехсот сорока четырех миллионов восьмисот тысяч) 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 № 50 от 16 июля 2019 года).

3. Внести изменения в Положение о закупке товаров, работ и услуг для нужд Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (Протоколы № 46 от 27 февраля 2019 года, № 52 от 18 октября 2019).

4. Утвердить бизнес-план Общества на 2020-2021 годы, включая ключевые показатели эффективности деятельности Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» и их целевые значения на 2020-2021 годы в соответствии с Положением о вознаграждении единоличного исполнительного органа Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (Протокол № 54 от 20 декабря 2019 года).

Во исполнение решений Наблюдательного совета Общества:

В 2019 году был проведен дополнительный выпуск акций АО «СПб ЦДЖ», номер государственной регистрации 1-01-05315-D-008D.

Все поручения Наблюдательного совета Общества выполнены в установленный срок.

5. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в 2019 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 2019 году Обществом потреблено энергетических ресурсов на общую сумму 2 181,3 тыс. руб., в том числе электроэнергии в размере 190 084 кВт*ч на сумму 1 288,4 тыс. руб., тепловой энергии пропорционально занимаемой площади на сумму 226,2 тыс. руб., бензина в количестве 16 940,25 литров на сумму 644,2 тыс. руб., природного газа в количестве 3,5 тыс. м. куб. на сумму 22,5 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 2020 году Общество планирует увеличить уставного капитала до 14 991 550 000 (четырнадцать миллиардов девятьсот девяносто один миллион пятьсот пятьдесят тысяч) рублей путем размещения 164 675 (сто шестьдесят четыре тысячи шестьсот семьдесят пять) дополнительных обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей каждая, из которых:

- оплата 158 860 (сто пятьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят) дополнительных обыкновенных именных акций осуществляется денежными средствами,

- оплата 5 815 (пять тысяч восемьсот пятнадцать) дополнительных обыкновенных именных акций осуществляется имуществом: нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Санкт-Петербург, Серпуховская улица, дом 2/68, литера А, (1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, 14-Н, 22-Н, 24-Н, 25-Н, 26-Н, 29-Н, 30-Н, 31-Н, 32-Н, 33-Н, 34-Н, 35-Н)

Денежные средства в размере 1 588,6 млн руб. будут направлены на предоставление участникам Программы МДЖ 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 2020 году по основным направлениям деятельности:

Таблица №13. Плановые показатели в рамках реализации Программ

Наименование показателя	Факт 2019	План 2020	Изменение, %
Объем финансирования, предусмотренный бюджетом Санкт-Петербурга, млн руб.	3 266	3 013	+8%
по программе «Молодежи – доступное жилье», млн руб.	1 763	1 589	-10%
по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище», млн руб.	867	813	-6%
по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге», млн руб.	300	300	0%
по программе «Жилье работникам бюджетной сферы» (дополнительные выплаты), млн руб.	336	311	-7%
Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты, шт., в т. ч.	2 547	2 456	-4%
по программе «Молодежи – доступное жилье», шт.	1 129	1 027	-9%
по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище», шт.	329	327	-0,6%
по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге», шт.	599	590	-2%
по программе ЖРБС (дополнительные выплаты, предусмотренные в ранее заключенных договорах купли-продажи квартиры в рассрочку), шт.	490	512	+5%
Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании гос. содействия в форме предоставления рассрочки на оплату жилья по программе МДЖ с учетом возвратных квартир, шт.	238	172	-28%
Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании государственного содействия в форме	689	616	-11%

Наименование показателя	Факт 2019	План 2020	Изменение, %
предоставления целевых жилищных займов по программе «Молодежи – доступное жилье», шт.			
Объем предоставленных целевых жилищных займов, млн руб.	2 064	1 894	-8%
Количество предоставленных целевых жилищных займов, шт.	756	624	-18%

В целях повышения количественных результатов реализации Программы МДЖ Общество планирует осуществлять новое строительство многоквартирных жилых домов на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Вологодина, участок 6, с целью дальнейшей продажи квартир среди участников программы. Обществом разработан в 2019 году проект планировки и межевания территории, а также проектная документация для строительства молодежного комплекса.

В 2020 году Общество продолжит реализацию инициатив ДОМ.РФ в сфере ипотечного кредитования, в том числе ипотечного продукта «Семейная ипотека» ориентированного на семьи с двумя и более детьми.

В соответствии с методическими рекомендациями по применению ключевых показателей эффективности деятельности хозяйственных обществ, в уставных капиталах которых доля участия Российской Федерации или субъекта Российской Федерации превышает 50 процентов, и показателей деятельности государственных унитарных предприятий в целях определения размера вознаграждения их руководящего состава, утвержденными распоряжением Правительства РФ от 27.06.2019 № 1388-р решением Наблюдательного совета Общества (протокол от 20.12.2019 № 54) с 2020 года утверждены новые ключевые показатели деятельности Общества.

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

№ п/п	Наименование показателя	План на 2020 год	План на 2021 год
Финансово-экономические показатели			
1	Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета», % ⁸	Не менее 10%	Не менее 5%
2	Рентабельность акционерного капитала, %	Не менее 1%	Не менее 0,5%
3	Размер дивидендов, тыс. руб.	Не менее 355 000	Не менее 105 000
4	Коэффициент текущей ликвидности	Не менее 2	Не менее 2
5	Коэффициент финансовой устойчивости	Не менее 0,8	Не менее 0,8
Отраслевые показатели			
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

⁸ Допустимым средним показателем, при котором организация может стабильно работать, считается значение в диапазоне 5%-20%. Отрицательное значение показателя недопустимо.

№ п/п	Наименование показателя	План на 2020 год	План на 2021 год
2	Расходы на предоставление социальных выплат гражданам в рамках реализации Закона Санкт-Петербурга от 26.04.2001 № 315-45 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» (таб. 6 п. 1.2 Госпрограммы), млн руб.	1 027	1 036
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 с условиями Программы МДЖ (таб. 2 п. 1.3.1 Госпрограммы), шт.	616	593
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 Программы МДЖ (таб. 2 п. 1.3.2 Госпрограммы), шт.	157	550

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», «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», а также показатель «Наличие задолженности по заработной плате перед работниками», 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 бюджетный и кредитный риск участников Программ и заемщиков.

Политика управления рисками состоит в использовании различных инструментов контроля рисков.

Бюджетный риск

В марте 2020 года произошли серьезные изменения в прогнозах достижения планового уровня дохода бюджета Санкт-Петербурга и увеличения расходов, связанные с мерами по борьбе с последствиями пандемии коронавируса (COVID-19). В таких условиях высок риск секвестирования бюджетных инвестиций, получаемых Обществом на цели предоставления льготных жилищных займов участникам Программы МДЖ, что повлечет за собой невыполнение плановых показателей по увеличению уставного капитала Общества, сокращения выдачи в 2020 году жилищных займов, и как следствие сокращение дебиторской задолженности по сравнению с плановой. Снижение возвратного

потока платежей заёмщиков приведет к уменьшению необходимых средств Общества для формирования жилого фонда Общества в целях продажи его в рассрочку участникам Программы МДЖ.

Также велик риск секвестрования статей расходов бюджета Санкт-Петербурга по Программам в части предоставления социальных выплат. Это приведет к снижению количества потенциальных клиентов, которым потребуются коммерческие услуги Общества по организации сделок с недвижимостью, что повлечет за собой снижение доходов Общества.

Инструменты управления риском:

Привлечение кредитных средств для формирования жилого фонда Общества.

Кредитный риск участников Программ 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 2019 году уровень безработицы находился в интервале 4,3-4,9% - это наименьшее значение за всю историю наблюдений. В Санкт-Петербурге уровень безработицы является одним из самых низких среди субъектов Российской Федерации по данным за ноябрь 2019 – январь 2020 (РФ – 4,6%, СЗФО – 3,7%).

В 2019 году продолжился умеренный рост экономической активности. Валовой внутренний продукт увеличился на 1,3%. Повышалась производственная активность в различных отраслях экономики. Валовая добавленная стоимость росла в промышленности, сельском хозяйстве, торговле, финансовом секторе.

Реальная среднемесячная начисленная заработная плата в 2019 году продолжает расти: по данным Росстата в среднем в 2019 году она выросла на 6,8% (по Санкт-Петербургу на 6,1%) по сравнению с 2018 годом.

Однако в марте 2020 года произошли серьезные изменения на глобальных рынках, связанные с объявленной пандемией коронавируса (COVID-19). Вместе с другими факторами это привело к значительному снижению цены на нефть и биржевых показателей, а также к ослаблению курса рубля. Кроме того, в конце марта 2020 года Правительство РФ ввело предупредительные меры против распространения коронавируса (COVID-19) в стране.

Представители Центра занятости населения Санкт-Петербурга отметили, что из-за пандемии коронавируса (COVID-19) количество безработных стало больше. По сравнению с началом февраля уровень вырос на 3,7%.

Вынужденные каникулы из-за эпидемии коронавируса (COVID-19) привели к тому, что в Санкт-Петербурге официально не работают 86 предприятий. По этой причине почти 5 тысяч трудоустроенных там человек за время карантина получают 2/3 заработной платы.

В целях обеспечения реализации комплекса мер направленных на защиту интересов заемщиков Общества, которые оказались в трудной жизненной ситуации из-за пандемии и экономических последствий распространения пандемии, а также заградительных мер для пресечения широкого распространения коронавируса (COVID-19) и руководствуясь положениями Федерального закона от 03.04.2020 № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа», Общество разработало и утвердило порядок предоставления кредитных каникул (COVID-19). В период с 01.04.2020

по 31.05.2020 по всем видам финансовых обязательств физических лиц перед Обществом, обеспеченных ипотекой (залогом недвижимого имущества), штрафные санкции за просрочку исполнения обязательства не начисляются, требования о расторжении договора/полном досрочном исполнении обязательств не выставляются, исковые заявления об обращении взыскания на заложенное имущество физических лиц, о расторжении договоров купли-продажи недвижимого имущества в суд не предъявляются.

На основании вышеизложенного, Общество оценивает риски, связанные со снижением доходов заемщиков, как высокие, что повлечет за собой уменьшение поступлений платежей в счет исполнения обязательств с апреля 2020 по март 2021, которые в свою очередь приведут к необходимости пересмотра сроков и объемов финансирования мероприятий по формированию жилого фонда на балансе Общества в рамках реализации Программы МДЖ.

Риск снижения цен на недвижимость Обществом оценивался на низком уровне (за период с января 2019 по март 2020 цены на жилье на первичном и вторичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга увеличились на 13,4%).

В связи с оказанием Правительством РФ мер поддержки отраслей наиболее пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения коронавируса (COVID-19), а также предприятий в сфере жилищно-коммунального хозяйства и строительной области, Общество оценивает риск снижения цен на недвижимость с апреля 2020 года как средний.

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

Инструменты управления риском:

- Мониторинг платежной дисциплины заемщиков и качества сопровождаемого портфеля обязательств;
- Индивидуальный подход к заемщикам, которые оказались в трудной жизненной ситуации из-за пандемии и экономических последствий распространения пандемии, а также заградительных мер для пресечения широкого распространения коронавируса (COVID-19);
- 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 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 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.

Общество с учетом принятых заградительных мер для пресечения широкого распространения коронавируса (COVID-19) оценивает свою способность продолжать непрерывно свою деятельность как высокую.

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 31.12.2019 Общество не имеет.

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

По состоянию на 31.12.2019 года Общество выступает истцом:

- в 1 гражданском деле о взыскании с физических лиц задолженности по кредитному договору (договору займа) и обращении взыскания на заложенное имущество на общую сумму 1 184 169,72 руб.;
- в 2 гражданских делах 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 1 217 957,27 руб.;
- в 3 гражданских делах о взыскании с физических лиц задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество в рамках займа, предоставленного по условиям Программы МДЖ на общую сумму 4 216 741,94 руб.

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

По состоянию на 31.12.2019 года Общество выступает ответчиком:

- в 6 делах в рамках арбитражного судопроизводства о взыскании с Общества юридическими лицами денежных средств на общую сумму 10 351 313,47 руб.

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

По состоянию на 31.12.2019 года Общество участвует:

- в 2 процедурах банкротства физических лиц на сумму 2 729 508,75 руб.

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; - занимала должность первого заместителя председателя Жилищного комитета.	25.06.2018	11.04.2019
Синей Наталия Владимировна	- 1972 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	25.06.2018	11.04.2019
Пигольц Татьяна Николаевна	- 1963 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета финансов Санкт-Петербурга.	25.06.2018	11.04.2019
Москаленко Валерий Николаевич	- 1973 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга.	25.06.2018	11.04.2019
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	11.04.2019
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	25.06.2018	11.04.2019
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимала должность начальника отдела правовой и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	25.06.2018	11.04.2019

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
Избран новый состав наблюдательного совета – 11.04.2019			
Орлова Марина Геннадьевна	- 1962 года рождения; - образование высшее; - занимала должность первого заместителя председателя Жилищного комитета.	11.04.2019	28.06.2019
Синей Наталья Владимировна	- 1972 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	11.04.2019	28.06.2019
Пигольц Татьяна Николаевна	- 1963 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета финансов Санкт-Петербурга.	11.04.2019	28.06.2019
Крамар Елена Юрьевна	- 1974 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления программно-целевого планирования Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга.	11.04.2019	28.06.2019
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	11.04.2019	28.06.2019
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	11.04.2019	28.06.2019
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	11.04.2019	28.06.2019
Избран новый состав наблюдательного совета – 28.06.2019			
Орлова Марина Геннадьевна	- 1962 года рождения; - образование высшее; - занимала должность первого заместителя председателя Жилищного комитета.	28.06.2019	05.08.2019
Синей Наталья Владимировна	- 1972 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	28.06.2019	05.08.2019
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	28.06.2019	05.08.2019
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее;	28.06.2019	05.08.2019

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
Избран новый состав наблюдательного совета – 11.04.2019			
Орлова Марина Геннадьевна	- 1962 года рождения; - образование высшее; - занимала должность первого заместителя председателя Жилищного комитета.	11.04.2019	28.06.2019
Синей Наталия Владимировна	- 1972 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	11.04.2019	28.06.2019
Пигольц Татьяна Николаевна	- 1963 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета финансов Санкт-Петербурга.	11.04.2019	28.06.2019
Крамар Елена Юрьевна	- 1974 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления программно-целевого планирования Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга.	11.04.2019	28.06.2019
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	11.04.2019	28.06.2019
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	11.04.2019	28.06.2019
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	11.04.2019	28.06.2019
Избран новый состав наблюдательного совета – 28.06.2019			
Орлова Марина Геннадьевна	- 1962 года рождения; - образование высшее; - занимала должность первого заместителя председателя Жилищного комитета.	28.06.2019	05.08.2019
Синей Наталия Владимировна	- 1972 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	28.06.2019	05.08.2019
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	28.06.2019	05.08.2019
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее;	28.06.2019	05.08.2019

Ф.И.О. члена наблюдательного совета	Краткие биографические данные о членах совета директоров (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом наблюдательного совета	Дата прекращения полномочий члена наблюдательного совета
	- занимает должность заместителя председателя Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.		
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника Управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	28.06.2019	05.08.2019
Крамар Елена Юрьевна	- 1974 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления программно-целевого планирования Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга.	28.06.2019	05.08.2019
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга.	28.06.2019	05.08.2019
Избран новый состав наблюдательного совета – 05.08.2019			
Борщев Виктор Алексеевич	- 1960 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Жилищного комитета.	05.08.2019	09.01.2020
Гашенко Аким Юрьевич	- 1984 года рождения - образование высшее; - занимал должность заместителя председателя Жилищного комитета.	05.08.2019	09.01.2020
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	05.08.2019	09.01.2020
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	05.08.2019	09.01.2020
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника Управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	05.08.2019	09.01.2020
Крамар Елена Юрьевна	- 1974 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления программно-целевого планирования Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга.	05.08.2019	09.01.2020

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
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга.	05.08.2019	09.01.2020
Избран новый состав наблюдательного совета – 09.01.2020			
Борщев Виктор Алексеевич	- 1960 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Жилищного комитета.	09.01.2020	по настоящее время
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	09.01.2020	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.	09.01.2020	по настоящее время
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	09.01.2020	по настоящее время
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника Управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	09.01.2020	по настоящее время
Крамар Елена Юрьевна	- 1974 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления программно-целевого планирования Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга.	09.01.2020	по настоящее время
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга.	09.01.2020	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
Кузнецова Елена Алексеевна	-1963 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.	25.06.2018	28.06.2019
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимал должность начальника отдела новых форм обеспечения жильем Жилищного комитета.	25.06.2018	28.06.2019
Рыжакова Ольга Викторовна	-1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	25.06.2018	28.06.2019
Утвержден состав Ревизионной комиссии – 28.06.2019			
Кузнецова Елена Алексеевна	-1963 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.	28.06.2019	по настоящее время
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления по оказанию содействия в улучшении жилищных условий.	28.06.2019	по настоящее время
Рыжакова Ольга Викторовна	-1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	28.06.2019	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

Сведения о лице, занимающем должность генерального директора Общества с 22.12.2017 по настоящее время	
	<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.

За период с 01.01.2019 по 31.12.2019 размер вознаграждения единоличного исполнительного органа Общества составил 2 767 080,71 рублей 57 копеек, в т.ч. НДФЛ, что составляет 1,79 % от фонда оплаты труда Общества.

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

Настоящий отчет составлен 10 апреля 2020 года.

Прошито и пронумеровано
35 (Тридцать пять) листов

Генеральный директор
АО «СПб ЦДЖ»
Зубарев Д.Ю.

