

Предварительно утверждено
Наблюдательным советом
Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(протокол от 14.05.2021 № 64)

Утверждено
решением единственного акционера
Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(решение от «11» мая 2021)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр доступного жилья»
за 2020 год

Достоверность данных,
содержащихся в отчете
подтверждена Ревизионной
комиссией Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(заключение от «26» апреля 2021 года)

Генеральный директор
АО «СПб ЦДЖ»



/Д.Ю.Зубарев/

Главный бухгалтер
АО «СПб ЦДЖ»



/Н.Г.Кудрявцева/

Санкт-Петербург
2021

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: 1 334 480 (Один миллион триста тридцать четыре тысячи четыреста восемьдесят) 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. Торжковская, д. 5, лит. А

Полное наименование, адрес, телефон аудитора Общества, дата его утверждения общим собранием акционеров Общества: общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания «Бизнес-актив»; 443068, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д.106, оф.523 телефон +7 (846) 277-70-12. Решение об утверждении аудитора Общества было принято единственным акционером 17.02.2021.

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 Единого института развития в жилищной сфере Акционерного общества «ДОМ.РФ» (далее - ДОМ.РФ).

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

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 на территории Санкт-Петербурга.

Для реализации стратегических направлений деятельности в рамках выполнения функций оператора Программ Общество в 2020 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 взноса 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 2020 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.

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 2020 году

4.1.1. Анализ финансовых результатов Общества в 2020 году

Таблица №1. Сравнительный анализ по основным направлениям деятельности

Наименование показателя	Значение показателя за 2019 год	Плановые показатели 2020 года	Значение показателя за 2020 год	Абсолютное изменение 2020-2019	Абсолютное изменение факт-план 2020
АДМИНИСТРИРОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ ВЫПЛАТ²					
по программе «Молодежи – доступное жилье»					
Совокупный объем социальных выплат гражданам, по которым Жилищным	1 763	602	615	-1 148	+13

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

² Уменьшение объема/количества выданных свидетельств о праве на получение социальной выплаты в связи со значительным секвестированием финансирования целевых жилищных программ Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О бюджете Санкт-Петербурга на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов».

Наименование показателя	Значение показателя за 2019 год	Плановые показатели 2020 года	Значение показателя за 2020 год	Абсолютное изменение 2020-2019	Абсолютное изменение факт-план 2020
комитетом принято решение об оказании содействия, млн руб.					
Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты, шт.	1 129	332	305	-824	-27 ³
по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге»					
Совокупный объем социальных выплат гражданам, по которым Жилищным комитетом принято решение об оказании содействия, млн руб.	300	175	175	-125	0
Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты, шт.	599	307	309	-290	+2
ЖИЛЬЕ В РАССРОЧКУ					
Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании государственного содействия в форме предоставления рассрочки на оплату жилья по Программе МДЖ с учетом возвратных квартир, шт.	144	172	184	+40 ⁴	+12 ⁵

³ Фактический средний размер социальной выплаты (2 018 тыс. руб.) существенно превысил плановое значение (1 812 тыс. руб.) в связи с поступлением учетных дел многодетных семей, имеющих первоочередное право на оказание содействия, при этом бюджетные ассигнования использованы в полном объеме.

⁴ В 2020 году были введены в эксплуатацию дома с большим количеством квартир по сравнению с 2019 годом.

⁵ В связи с нестабильной ситуацией по доходам по причинам пандемии некоторым участникам Программы МДЖ пришлось отказаться от приобретения квартир, поэтому Обществу пришлось неоднократно проводить повторные распределения.

Наименование показателя	Значение показателя за 2019 год	Плановые показатели 2020 года	Значение показателя за 2020 год	Абсолютное изменение 2020-2019	Абсолютное изменение факт-план 2020
ЛЬГОТНЫЕ ЗАЙМЫ					
Совокупный объем свидетельств о возможности предоставления целевых жилищных займов гражданам, по которым Жилищным комитетом принято решение об оказании содействия в соответствии с условиями Программы МДЖ, млн руб.	2 276	574	1 350	-926 ⁶	+776 ⁷
Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании гос.содействия в форме предоставления целевых жилищных займов, шт.	689	189	391	-298 ⁶	+202 ⁷
Количество предоставленных целевых жилищных займов, шт.	756	387	354	-402 ⁸	-33 ⁹
ЕДИНЫЙ СЕРВИС ДЛЯ ПОЛУЧАТЕЛЕЙ СОЦИАЛЬНЫХ ВЫПЛАТ					
Подбор объектов жилого фонда на рынке недвижимости, шт.	708	337	290	-418 ¹⁰	-47 ¹¹
Подготовка сделки купли продажи объектов жилого фонда, шт.	183	124	104	-79 ¹⁰	-20 ¹¹

⁶ Уменьшение объема/количества выданных свидетельств о возможности предоставления целевых жилищных займов в связи со значительным секвестированием бюджетных инвестиций в 2020 году, предназначенных в качестве взноса в уставной капитал Общества, за счет которых выдаются целевые жилищные займы.

⁷ В связи с пандемией в 2020 году значительно уменьшился коэффициент освоения свидетельств о возможности предоставления целевых жилищных займов. Общество предпринимало усилия для исполнения плана по предоставлению займов, перевыполнив план в 2 раза по предоставлению свидетельств о возможности предоставления целевых жилищных займов.

⁸ Уменьшение количества выданных целевых жилищных займов в связи со значительным секвестированием бюджетных инвестиций в 2019-2020 году, предназначенных в качестве взноса в уставной капитал Общества, за счет которых выдаются целевые жилищные займы

⁹ В 2020 году около 10% от запланированных сделок были отменены по инициативе продавцов в связи с нестабильной ситуацией на рынке. Также на проведение сделок отразились следующие ограничения: работа МФЦ только по записи, значительный период ожидания приема документов, ограничение приема во всех государственных организациях (отсутствие возможности получать документы, необходимые для проведения сделок, например, справка по форме 9 по приобретаемой квартире).

¹⁰ В основном данная услуга пользуется спросом среди граждан, получающим государственное содействие в рамках целевых жилищных программ Санкт-Петербурга в форме социальных выплат и жилищных займов. В связи с уменьшением объема финансирования целевых жилищных программ Санкт-Петербурга уменьшается количество граждан, которым могут быть оказаны вышеуказанные содействия и, как следствие, объем услуг Общества.

¹¹ В связи с нестабильной ситуацией по доходам по причинам пандемии граждане были вынуждены отложить приобретение квартир, поэтому спрос на услуги Общества снизился.

Наименование показателя	Значение показателя за 2019 год	Плановые показатели 2020 года	Значение показателя за 2020 год	Абсолютное изменение 2020-2019	Абсолютное изменение факт-план 2020
Услуги по реализации ипотеки ДОМ.РФ, шт.	3	30	53	+50 ¹²	-23
СОПРОВОЖДЕНИЕ ДОЛГОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ					
Количество договоров купли-продажи с рассрочкой платежа, шт.	1 903	1 514	1 409	-494 ¹³	-105 ¹⁴
Количество договоров на предоставление целевых жилищных займов, шт.	3 712	4 135	3 977	+265 ¹⁵	-158 ¹⁶
Количество коммерческих ипотечных кредитов, шт.	1 100	827	855	-245 ¹⁷	+28

¹² В конце 2019 года Общество провело несколько пилотных сделок, в 2020 году в связи с запуском программы ипотеки с господдержкой данная услуга пользовалась большим спросом среди граждан.

¹³ Уменьшение количества договоров на сопровождении связано с полным исполнением обязательств по договорам, заключенным в 2010 году.

¹⁴ Уменьшение количества договоров на сопровождении связано с досрочным полным исполнением обязательств по некоторым договорам, заключенным в 2011 году.

¹⁵ Увеличение количества договоров на сопровождении связано с предоставлением целевых жилищных займов.

¹⁶ Планировалось заключение большего количества договоров, а также полное досрочное погашения по некоторым договорам, заключенным в предыдущие годы.

¹⁷ Уменьшение количества договоров на сопровождении связано с полным исполнением обязательств по кредитным договорам.

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 31.12.2020	на 31.12.2019	отклонение	на 31.12.2020	на 31.12.2019	отклонение
АКТИВ							
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Нематериальные активы	1110	198	226	-28	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства, в т. ч.:	1150	60 903	138 238	-77 335	0,36%	0,78%	-0,42%
Основные средства в организации	11501	7 550	9 841	-2 291	0,04%	0,06%	-0,02%
Строительство объектов основных средств	11502	53 311	128 220	-74 909	0,32%	0,73%	-0,41%
Приобретение объектов основных средств	11503	42	177	-135	0,00%	0,00%	0,00%
Финансовые вложения, в т. ч.:	1170	491 261	500 477	-9 216	2,91%	2,83%	0,08%
Предоставленные займы	11701	2 403	2 888	-485	0,01%	0,02%	-0,01%
Облигации	11702	463 240	464 676	-1 436	2,75%	2,63%	0,12%
Долговые ценные бумаги	11703	25 618	32 912	-7 294	0,15%	0,19%	-0,04%
Отложенные налоговые активы	1180	288 092	287 348	744	1,71%	1,63%	0,08%
Прочие внеоборотные активы, в т. ч.:	1190	11 884	6 266	5 618	0,07%	0,04%	0,03%
Расходы будущих периодов	11901	11 884	6 266	5 618	0,07%	0,04%	0,03%
Итого по разделу I	1100	852 338	932 555	-80 217	5,05%	5,27%	-0,22%
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Запасы, в т. ч.:	1210	3 204 088	3 583 338	-379 250	18,99%	20,27%	-1,28%
Материалы	12101	198 054	271 497	-73 443	1,17%	1,54%	-0,37%
Товары отгруженные	12102	262 464	1 460 923	-1 198 459	1,56%	8,26%	-6,70%
Товары	12103	47 788	59 861	-12 073	0,28%	0,34%	-0,06%
Готовая продукция	12104	293 879	244 283	49 596	1,74%	1,38%	0,36%
Основное производство	12105	2 401 903	1 546 774	855 129	14,24%	8,75%	5,49%

Наименование показателя	Код	Абсолютные значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2020	на 31.12.2019	отклонение	на 31.12.2020	на 31.12.2019	отклонение
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	701	33	668	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность, в т. ч.:	1230	8 695 803	8 755 663	-59 860	51,55%	49,53%	2,02%
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	121 058	243 823	-122 765	0,72%	1,38%	-0,66%
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	2 605	3 159	-554	0,02%	0,02%	0,00%
Расчеты по налогам и сборам	12303	18 226	77 769	-59 543	0,11%	0,44%	-0,33%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1 960	1 456	504	0,01%	0,01%	0,00%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	82 732	59 337	23 395	0,49%	0,34%	0,15%
Расчеты с участниками Программ	12306	8 468 722	8 368 994	99 728	50,20%	47,34%	2,86%
Расчеты с заемщиками	12307	488	1 124	-636	0,00%	0,01%	-0,01%
Расчеты с персоналом по оплате труда	12308	14	0	14	0,00%	0,00%	0,00%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), в т. ч.:	1240	3 605 947	3 272 151	333 796	21,38%	18,51%	2,87%
Долговые ценные бумаги	12401	0	24 345	-24 345	0,00%	0,14%	-0,14%
Предоставленные займы	12402	947	827	120	0,01%	0,00%	0,01%
Депозитные счета	12403	3 605 000	3 246 980	358 020	21,37%	18,37%	3,00%
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т. ч.:	1250	509 786	1 135 007	-625 221	3,02%	6,42%	-3,40%
Касса организации	12501	4	4	0	0,00%	0,00%	0,00%
Расчетные счета	12502	509 782	1 135 003	-625 221	3,02%	6,42%	-3,40%
Прочие оборотные активы, в т. ч.:	1260	663	432	231	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя	Код	Абсолютные значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2020	на 31.12.2019	отклонение	на 31.12.2020	на 31.12.2019	отклонение
Расходы будущих периодов	12601	663	432	231	0,00%	0,00%	0,00%
Итого по разделу II	1200	16 016 989	16 746 623	-729 634	94,95%	94,73%	0,22%
БАЛАНС	1600	16 869 327	17 679 179	-809 852	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 31.12.2020	на 31.12.2019	отклонение	на 31.12.2020	на 31.12.2019	отклонение
ПАССИВ							
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ							
Уставный капитал	1310	13 344 800	13 344 800	0	79,11%	75,48%	3,63%
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 056 500	1 056 500	0	6,26%	5,98%	0,28%
Резервный капитал	1360	341 101	317 900	23 201	2,02%	1,80%	0,22%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 334 610	1 419 667	-85 057	7,91%	8,03%	-0,12%
Итого по разделу III	1300	16 077 011	16 138 867	-61 856	95,30%	91,29%	4,01%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие обязательства, в т. ч.:	1450	989	1 311	-322	0,01%	0,01%	0,00%
расчеты с участниками ЦП	14501	158 586	1 455 376	-1 296 790	0,94%	8,23%	-7,29%
Итого по разделу IV	1400	159 575	1 456 686	-1 297 111	0,95%	8,24%	-7,29%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Кредиторская задолженность, в т. ч.:	1520	605 166	59 172	545 994	3,59%	0,33%	3,26%
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	4 699	4 029	670	0,03%	0,02%	0,01%
Расчеты с покупателями и заказчиками	15 202	308	0	308	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты по налогам и сборам	15203	2 431	2 034	397	0,01%	0,01%	0,00%
Расчеты по социальному	15204	0	5 367	-5 367	0,00%	0,03%	-0,03%

Наименование показателя	Код	Абсолют. значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2020	на 31.12.2019	отклонение	на 31.12.2020	на 31.12.2019	отклонение
страхованию и обеспечению							
Расчеты с персоналом по оплате труда	15 205	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты с подотчетными лицами	15206	2	2	0	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	545 377	10 003	535 374 ¹⁸	3,23%	0,06%	3,17%
Расчеты с подрядчиками по обеспечениям полученным	15 208	52 348	37 739	14 609	0,31%	0,21%	0,10%
Доходы будущих периодов, в т. ч.:	1530	7 424	11 026	-3 602	0,04%	0,06%	-0,02%
Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	7 424	11 026	-3 602	0,04%	0,06%	-0,02%
Оценочные обязательства	1540	20 150	13 426	6 724	0,12%	0,08%	0,04%
Итого по разделу V	1500	632 741	83 625	549 116	3,75%	0,47%	3,28%
БАЛАНС	1700	16 869 327	17 679 179	-809 852	100,00%	100,00%	0,00%

Таблица №4. Сравнительный анализ финансовых результатов

Наименование показателя	Код	на 31.12.2020, тыс. руб.	на 31.12.2019, тыс. руб.	Отклонение тыс. руб.	Отклонение %
Выручка, в т. ч.:	2110	2 416 729	3 059 410	-642 681	-21,01%
реализация квартир участникам ЦП	21101	2 331 036	2 905 739	-574 703	-19,78%
реализация истребованных квартир	21102	1 600	6 771	-5 171	-76,37%
консультации по подбору объектов и проведению сделок	21103	17 356	36 333	-18 977	-52,23%
привлечение потенциальных клиентов для ЮЛ	21104	1 672	52	1 620	3 115,38%
оказание услуг по сопровождению закладных	21105	6 447	8 733	-2 286	-26,18%
доход по облигациям с ипотечным покрытием (младший транш)	21106	55 364	97 019	-41 655	-42,93%

¹⁸ Основную долю составляет задолженность Общества перед КИО по расчетам по договору от 09.10.2020 № 23 за приобретение акций АО «СПб ЦДЖ».

Наименование показателя	Код	на 31.12.2020, тыс. руб.	на 31.12.2019, тыс. руб.	Отклонение тыс. руб.	Отклонение %
процентный доход по закладным	21107	3 249	4 753	-1 504	-31,64%
Прочее	21108	6	10	-4	-40,00%
Себестоимость продаж, в т. ч.:	2120	-1 910 782	-2 050 000	139 218	-6,79%
себестоимость реализованных квартир участникам Программы МДЖ	21201	-1 875 003	-1 995 625	120 622	-6,04%
себестоимость истребованных квартир	21202	-1 313	-8 648	7 335	-84,82%
затраты на оплату труда	21203	-33 531	-44 858	11 327	-25,25%
Прочее	21204	-936	-870	-66	7,59%
Валовая прибыль (убыток)	2100	505 947	1 009 410	-503 463	-49,88%
Коммерческие расходы	2210	-74 418	-80 799	6 381	-7,90%
Управленческие расходы, в т. ч.:	2220	-164 179	-156 148	-8 031	5,14%
Материальные затраты	22201	-798	-1 144	346	-30,24%
Затраты на оплату труда	22202	-77 049	-72 847	-4 202	5,77%
Расходы на добровольное медицинское страхование	22203	-4 491	-3 340	-1 151	34,46%
Отчисления на социальные нужды	22204	-22 263	-21 166	-1 097	5,18%
Амортизация	22205	-4 126	-4 523	397	-8,78%
Расходы по аренде (в т. ч. коммунальные услуги)	22206	-35 570	-30 110	-5 460	18,13%
Расходы на потребление электроэнергии	22207	-1 257	-1 388	131	-9,44%
Расходы на потребление тепловой энергии	22208	0	-239	239	-100,00%
Расходы на бензин	22209	-740	-644	-96	14,91%
Информационно-консультационные услуги	22210	-309	-455	146	-32,09%
Расходы на рекламу	22211	-2 325	-2 120	-205	9,67%
Услуги связи (в т. ч. интернет)	22212	-2 696	-1 760	-936	53,18%
Обслуживание оргтехники	22213	-2 213	-2 559	346	-13,52%
Расходы по ремонту основных средств	22214	-84	-99	15	-15,15%
Услуги на доставку корреспонденции	22215	-1 225	-1 140	-85	7,46%
Командировочные расходы	22216	0	-189	189	-100,00%
Расходы на ПО и базы данных	22217	-4 675	-4 296	-379	8,82%
Расходы на аутсорсинг (в т. ч. обращение взыскания в судах)	22218	-429	-261	-168	64,37%
Расходы на охрану труда	22219	-1 138	-402	-736	183,08%
НДС, списанный на расходы в результате распределения по видам деятельности	22220	0	-5 028	5 028	-100,00%
Прочие расходы	22221	-2 790	-2 437	-353	14,49%
Прибыль (убыток) от продаж	2200	267 350	772 463	-505 113	-65,39%
Проценты к получению	2320	160 025	244 743	-84 718	-34,62%
Прочие доходы	2340	84 008	230 537	-146 529	-63,56%
Доходы, связанные с безвозмездным получением имущества, работ, услуг или имущественных прав	23401	3 605	200 661	-197 056	-98,20%

Наименование показателя	Код	на 31.12.2020, тыс. руб.	на 31.12.2019, тыс. руб.	Отклонение тыс. руб.	Отклонение %
Стоимость возвращенных квартир при расторжении ДКПК по решению суда/соглашению сторон	23402	19 529	2 449	17 080	697,43%
Штрафы, пени, неустойки к получению	23403	0	13 419	-13 419	-100,00%
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23404	16 216	128	16 088	12 568,75%
Судебные издержки к возмещению по решению суда	23405	92	368	-276	-75,00%
Возмещение убытков к получению	23406	0	220	-220	-100,00%
Доходы по операциям с финансовыми инструментами	23407	27 838	10 043	17 795	177,19%
Доходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23408	5 404	0	5 404	-
Доходы, связанные с реализацией имущественных прав	23409	9 703	0	9 703	-
Прочие внереализационные доходы	23410	1 622	3 250	-1 628	-50,09%
Прочие расходы, в т. ч.:	2350	-266 538	-673 481	406 943	-60,42%
Расходы, связанные с образованием оценочных резервов	23501	-1 365	-15 795	14 430	-91,36%
Налоги и сборы	23502	-31 634	-49 004	17 370	-35,45%
Расторжение ДКПК по решению суда/соглашению сторон	23503	-21 940	-2 659	-19 281	725,12%
Судебные издержки к возмещению по решению суда	23504	-5 788	-6 794	1 006	-14,81%
Штрафы, пени, неустойки к уплате	23505	-60	-99	39	-39,39%
Дебиторская задолженность, безнадежная к взысканию	23506	0	-23	+23	-100,00%
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23507	-16 216	-128	-16 088	12 568,75%
Расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23508	-6 841	-588 291	581 450	-98,84%
Расходы, связанные с реализацией имущественных прав	23509	-4 851	0	-4 851	-
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	23510	-112 004	0	-112 004	-
Списание НДС на прочие расходы по безвозмездной передаче товаров (работ, услуг)	23511	-22 401	0	-22 401	-
Расходы по операциям с финансовыми инструментами	23512	-24 345	0	-24 345	-

Наименование показателя	Код	на 31.12.2020, тыс. руб.	на 31.12.2019, тыс. руб.	Отклонение тыс. руб.	Отклонение %
Возмещение убытков к уплате	23513	-792	0	-792	-
Расходы на оплату простоя	23514	-2 616	0	-2 616	-
Прочее	23515	-15 685	-10 688	-4 997	-46,75%
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	244 845	574 262	-329 417	-57,36%
Налог на прибыль, в т. ч.:	2410	-74 654	-110 254	35 600	-32,29%
текущий налог на прибыль	2411	-75 719	-229 842	154 123	-67,06%
отложенный налог на прибыль	2412	1 065	119 588	-118 523	-99,11%
Прочее	2460	-3	0	-3	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	170 188	464 008	-293 820	-63,32%

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

Слагаемые прибыли до налогообложения	Базисный год (2019), тыс. руб.	Отчетный год (2020), тыс. руб.	Влияние на изменение прибыли до налогообложения	
			тыс. руб.	%
Прибыль от продаж	772 463	267 350	-505 113	-88,00%
Результат от инвестиционной деятельности (проценты к получению – проценты к уплате)	244 743	160 025	-84 718	-14,80%
Результат от урегулирования дебиторской/кредиторской задолженности	-15 818	-1 280	4 496	0,80%
Результат от выбытия прочих активов	200 451	-133 212 ¹⁹	-333 662	-58,10%
Результат от переоценки внеоборотных активов	-588 291	-1 437	586 855	102,20%
Прочий операционный результат	-39 286	-46 601	2 727	0,50%
Прибыль до налогообложения	574 262	244 845	-329 417	-57,40%

В 2020 году Обществом получена прибыль до налогообложения в размере 244 845 тыс. руб. Основным значимым фактором, повлиявшим на уменьшение прибыли до налогообложения в 2020 году, является снижение прибыли от продаж на 21%, при незначительном снижении себестоимости на 7% по сравнению с аналогичными показателями 2019 года. В свою очередь, снижение прибыли от продаж связано со снижением выручки от реализации квартир участникам целевых программ Санкт-Петербурга, зависящей от хода реализации мероприятий по осуществлению капитального ремонта и строительства объектов недвижимости, включенных в адресный перечень (распоряжение Жилищного комитета Санкт-Петербурга от 31.01.2017 № 73 с изменениями и дополнениями) (далее – Адресный перечень). Колебание от года к году количества продаваемых квартир является естественным фактором и связано со сроками реализации плана графика проведения капитального ремонта и нового строительства объектов недвижимости Адресного перечня.

¹⁹ Основное влияние на результат оказали расходы, связанные с выбытием 31.03.2020 неотделимых улучшений, произведенных Обществом в арендованных нежилых помещениях по адресу: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.20, лит.В, в связи с прекращением срока действия договора аренды от 01.10.2014 № Г-20-10/14 в размере 112 004 тыс. руб., а также сумма НДС по данной операции.

Таблица №6. Динамика чистых активов и уставного капитала Общества

Показатель	на 31.12.2020	на 31.12.2019	Отклонение 2020 от 2019 тыс. руб.	на 31.12.2018	Отклонение 2019 от 2018 тыс. руб.
Уставной капитал, тыс. руб.	13 344 800	13 344 800	0	11 756 200	+1 588 600
Чистые активы, тыс. руб.	16 084 435	16 149 894	-65 459	14 452 856	+1 697 038

Решением единственного акционера АО «СПб ЦДЖ» от 07.05.2020 года было принято решение об увеличении уставного капитала Общества до 14 991 550 тыс. руб.

Согласно указанному решению оплата 158 860 штук обыкновенных именных акций производится денежными средствами, оплата 5 815 штук обыкновенных именных акций производится неденежными средствами – нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Санкт-Петербург, Серпуховская ул., дом 2/68, литера А.

По состоянию на 31.12.2020 года произведена оплата 48 860 штук обыкновенных именных акций денежными средствами в размере 488 600 тыс. руб., в счет оплаты 5 815 штук обыкновенных именных акций были переданы нежилые помещения, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Серпуховская ул., дом 2/68, литера А.

Стоимость объектов недвижимости, частично прошедших государственную регистрацию перехода права собственности 28.12.2020 года в размере 51 167 тыс. рублей отражена на балансе Общества в составе внеоборотных активов. Объекты недвижимости, не прошедшие в 2020 году государственную регистрацию перехода права собственности, отражены в сумме 6 983 на счете 002 в составе ТМЦ, принятых на ответственное хранение.

Документы на регистрацию изменений в уставном капитале в 2020 году не подавались в связи с тем, что эмиссия акций еще не окончена. Срок для дополнительного выпуска акций, зарегистрированного ЦБ РФ 29.06.2020 года, не истек, ценные бумаги выпуска в полном объеме не размещены.

Отчет о итогах выпуска для государственной регистрации в ЦБ на дату составления настоящего отчета не направлялся.

Стоимость чистых активов Общества в 2020 году снизилась на 0,4% по сравнению с аналогичным показателем 2019 года.

Стоимость чистых активов Общества превышает уставной капитал Общества.

Таблица №7. Оценка финансовых показателей Общества

Показатель	Нормативное значение	на 31.12.2020	на 31.12.2019	Абсолютное изменение
Показатели прибыльности (рентабельности)				
Рентабельность активов	-	0,01	0,03	-0,02
Рентабельность основной деятельности	-	0,12	0,34	-0,22
Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета»	более 0,05	10,13	18,77	-8,64

Показатель	Нормативное значение	на 31.12.2020	на 31.12.2019	Абсолютное изменение
Рентабельность используемого капитала (Рентабельность чистых активов)	-	0,01	0,03	-0.02
Показатели ликвидности				
Отношение оборотных активов к краткосрочным обязательствам (Коэффициент текущей ликвидности)	более 2	25,61	230,66	-205,05
Коэффициент быстрой ликвидности	более 1,5	20,49	181,30	-160,81
Коэффициент абсолютной ликвидности	более 0,15-0,7	6,78	74,37	-67,5
Показатели структуры капитала				
Соотношение заемного и собственного капитала	менее 1,5	0,05	0,10	-0,05
Коэффициент автономии (финансовой независимости)	более 0,1-0,6	0,95	0,91	0,04
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	более 0,1	0,95	0,91	0,04
Доля собственного капитала в сумме пассивов (Коэффициент финансовой устойчивости)	более 0,3	0,96	1,00	-0.04

Основные показатели прибыльности (рентабельности) Общества по состоянию на 31.12.2020 по сравнению с аналогичными показателями за 2019 год снизились в основном в связи со снижением выручки от реализации квартир участникам целевых программ Санкт-Петербурга. Количество реализуемых квартир Обществом зависит от сформированного плана графика производства капитального ремонта и нового строительства объектов недвижимости, включенных в Адресный перечень. Колебание количества реализуемых квартир является естественным следствием реализации указанного плана графика.

Основные показатели ликвидности Общества по состоянию на 31.12.2020 по сравнению с аналогичными показателями за 2019 год снизились в связи с увеличением объема финансирования мероприятий по осуществлению капитального ремонта и строительства объектов недвижимости, включенных в Адресный перечень, но находятся в пределах норм, характеризующих Общество как платежеспособное.

Основные показатели структуры капитала Общества по состоянию на 31.12.2020 по сравнению с аналогичными показателями за 2019 год увеличились, коэффициент финансовой устойчивости снизился, но находится в пределах норм, характеризующих Общество как финансово устойчивое.

Таблица №8. Анализ дебиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2020 сумма дебиторской задолженности составляет 8 695 803 тыс. руб., в т. ч.:

Наименование дебитора	Основание	Размер на 31.12.2020 тыс. руб.	Срок погашения
Покупатели квартир и заемщики по договорам о предоставлении целевых жилищных займов	Задолженность покупателей квартир, права которых обременены в силу закона	8 468 721	Более 12 месяцев

Общая дебиторская задолженность за отчетный период незначительно снизилась на 0,7%, при этом дебиторская задолженность покупателей квартир и заемщиков по договорам о предоставлении целевых жилищных займов незначительно увеличилась на 1,2% в связи с опережающими темпами заключения новых договоров по сравнению с погашением основного долга по ранее заключенным договорам. Доля дебиторской задолженности в сумме оборотных активов в 2020 году составляет 0,54 и увеличилась на 0,02 по сравнению с аналогичным показателем за 2019 год.

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

(в тыс. руб.)

Заемщик	Остаток задолженности на 01.01.2020	Выдано средств за 2020 год	Возвращено средств в 2020 году	Остаток задолженности на 31.12.2020
Участники целевой программы Санкт – Петербурга «Молодежи – доступное жилье»	6 680 283	1 117 658	1 089 216	6 708 725
Итого:	6 680 283	1 117 658	1 089 216	6 708 725

По состоянию на 31.12.2020 года числится просроченная дебиторская задолженность в размере 832 556 тыс. руб., в т. ч. 817 420 тыс. руб. (98%) задолженность Коммерческого банка «Судостроительный банк» (общество с ограниченной ответственностью) (далее – Банк). Оставшаяся просроченная задолженность состоит из задолженности заемщиков по расторгнутым кредитным договорам (договорам займа) по решению суда 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.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 12 января 2021 срок конкурсного производства в отношении Банка продлен, судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего назначено на 07 июля 2021 года. Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», на которую возложены функции конкурсного управляющего, сообщает о продлении по 21 мая 2021 года срока проведения расчетов с кредиторами первой очереди, требования которых включены в реестр требований кредиторов Банка, в размере 26,6% суммы установленных требований, проводимых с 14 октября 2015 года.

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 31.12.2020 года резерв по задолженности Банка составляет 817 420 тыс. руб.

Таблица №9. Анализ кредиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2020 сумма кредиторской задолженности составляет 605 166 тыс. рублей, в т. ч.:

Наименование кредитора	Основание	Размер на 31.12.2020 тыс. руб.	Срок погашения
ООО «РЛМ»	Денежное обеспечение исполнения договора (капитальный ремонт дома по адресу: Рижский пр., д. 23)	37 739	Более 12 месяцев
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО)	Расчеты по договору N23 от 09.10.2020 за приобретение акций АО "СПб ЦДЖ"	539 767	Менее 12 месяцев
ООО "УНР-398"	Денежное обеспечение гарантийных обязательств по договору (капитальный ремонт дома по адресу: набережная Обводного канала, д. 128)	14 609	Менее 12 месяцев
Задолженность участникам ЦП (покупателям квартир)	Подлежащие возврату авансы в связи с расторжением договора купли-продажи	2 599	Менее 12 месяцев

Без учета влияния задолженности Общества перед Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО) по расчетам по договору от 09.10.2020 № 23 за приобретение акций АО «СПб ЦДЖ», кредиторская задолженность за отчетный период увеличилась на 10,5%.

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 органом²⁰), утверждены Наблюдательным советом Общества (протокол от 20.12.2019 № 54 с учетом изменений от 30.06.2020).

Таблица №10. Анализ достигнутых результатов за 2020 год

№ п/п	Наименование показателя	План на 2020 год	Факт за 2020 год	% выполнения
Финансово-экономические показатели				
1	Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета», %	Не менее 10%	10%	100%
2	Рентабельность акционерного капитала, %	Не менее 1%	1%	100%
3	Размер дивидендов, тыс. руб.	Не менее 232 000	232 044	100%
4	Коэффициент текущей ликвидности	Не менее 2	26	1 300%
5	Коэффициент финансовой устойчивости	Не менее 0,8	0,96	120%

²⁰ В понятии Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.07.2014 № 667.

№ п/п	Наименование показателя	План на 2020 год	Факт за 2020 год	% выполнения
Отраслевые показатели²¹				
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.	175	175	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.	602	615	102%
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.	189	391	207%
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.	157	143	91%
Показатели депремирования				
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 соответствующего 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% (348)	91% (354)	основания для депремирования отсутствуют
3	Наличие задолженности по заработной плате перед работниками	Более 5%	отсутствует	основания для депремирования отсутствуют

²¹ В связи утверждением государственной программы Санкт-Петербурга «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга» (постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2014 № 491) (далее – Госпрограмма) в качестве отраслевых показателей эффективности Общество использует индикаторы подпрограммы «Улучшение жилищных условий жителей Санкт-Петербурга».

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

№ п/п	Наименование показателя	% выполнения	Пояснения по отклонениям
Финансово-экономические показатели			
1	Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета», %	100%	Показатель достигнут, находится в пределах норм
2	Рентабельность акционерного капитала, %	100%	Показатель достигнут, находится в пределах норм
3	Размер дивидендов, тыс. руб.	100%	Дивиденды выплачены в полном объеме
4	Коэффициент текущей ликвидности	1 300%	Показатель достигнут, находится в пределах норм, характеризующих Общество как платежеспособное
5	Коэффициент финансовой устойчивости	120%	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
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.	102%	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.	207%	В связи с пандемией в 2020 году значительно уменьшился коэффициент освоения свидетельств о возможности предоставления целевых жилищных займов. Общество предпринимало усилия для исполнения плана по предоставлению займов, перевыполнив план в 2 раза по предоставлению свидетельств о возможности предоставления целевых жилищных займов.
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.	91%	В 2020 году были распределены все плановые квартиры, однако около 10% от запланированных сделок были отменены по инициативе покупателей в связи с нестабильной ситуацией на рынке труда. Отказные квартиры были распределены повторно, но переход права на «отказные» квартиры произошел в 2021 году.

Таким образом, суммарный коэффициент выполнения ключевых показателей эффективности за 2020 год увеличился по сравнению с аналогичным показателем 2019 годом и составил более 100%.

4.1.4. 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 2020 году Общество провело следующие мероприятия:

- 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.

В 2020 году новых непрофильных активов на балансе Общества не выявлено, операции по отчуждению не проводились в соответствии с утвержденным Наблюдательным Советом Общества Планом мероприятий по реализации непрофильных активов Общества на 2020 год.

Соблюдение требований Методических рекомендаций по выявлению и реализации непрофильных активов и реализация Программы отчуждения непрофильных активов ежеквартально контролируется Наблюдательным Советом Общества (протоколы от 17.03.2020 № 55, от 30.06.2020 № 57, от 28.08.2020 № 58, от 16.12.2020 № 59).

4.1.5. Информация о кадровой и социальной политике Общества

Таблица №12. Анализ динамики численности сотрудников и заработной платы

Показатель	на 31.12.2020	на 31.12.2019	Абсолютное изменение
Численность сотрудников, чел.	162	162	0
Средняя заработная плата, руб.	78 672	79 512	-1,06%

За 2020 год среднесписочная численность сотрудников Общества не изменилась, средняя заработная плата при этом снизилась на 1%, в связи с нахождением на простое части сотрудников в период пандемии.

Основной задачей кадровой и социальной политики Общества в 2020 году было сохранение здоровья и работоспособности коллектива в период пандемии, обеспечение безопасности работников.

Проводимая в организации социальная политика является неотъемлемой частью общей стратегии Общества и представляет собой мероприятия, связанные с предоставлением работникам дополнительных льгот, услуг, выплат социального характера и направленные на поддержание стабильного социально-психологического

климата в коллективе, повышение лояльности работников и формирование имиджа надёжного работодателя, понимающего важность социального пакета.

Несмотря на изменившиеся условия труда, в 2020 году продолжалось повышение квалификации персонала с использованием онлайн технологий по направлению деятельности по строительному аудиту, финансовой и кадровой деятельности. В целях соблюдения требований трудового законодательства в части охраны труда и обеспечения профилактических мер по сокращению производственного травматизма, профессиональных заболеваний было проведено обучения по охране труда для 52 сотрудников (руководителей и специалистов) организации с использованием учебно - методического комплекса дистанционного обучения.

4.1.6. Информация об информационной и просветительской деятельности Общества

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

За счет просветительской деятельности Общества повышается не только уровень грамотности населения в части городских жилищных программ, а также сопутствующих программ поддержки населения, но и финансовая и юридическая грамотность населения.

В 2020 году сотрудники Общества из-за ограничений, вызванных пандемией коронавирусной инфекции Covid-19 перевели большую часть своей просветительской деятельности в on-line формат.

С помощью современных информационных систем и сервисов удалось в кратчайшие сроки перевести работу Общества на удаленный режим консультирования граждан. Так, сервис распределения квартир, который всегда проходил в очной форме в офисе Общества, был успешно реализован в программе для видеоконференций Zoom.

Также специалистам Общества удалось внедрить систему электронной регистрации сделок, которая позволяет покупателям удаленно подписывать документы усиленной квалифицированной электронной подписью, что значительно экономит время, потраченное на сделку и упрощает процедуру ее проведения. Причем электронную подпись клиент также может оформить при содействии Общества.

Учитывая массовое 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. При этом работа сайта в течение года была настроена таким образом, чтобы максимально отвечать современным требованиям.

Также Общество активно в своей деятельности использует сервисы СМС-информирования, так как подобные сервисы являются самым удобным способом донесения информации до граждан.

За счет развитой системы взаимодействия с гражданами через социальные сети, гражданам сообщали обо всех нововведениях, которые были предприняты Обществом для улучшения своей работы. Вся информация, которая публикуется на официальном сайте, также и доступна в социальной сети, что позволяет охватить широкий круг населения. Сообщество в ВК ведется несколькими сотрудниками, что позволяет оперативно отвечать на вопросы подписчиков, а также не менее оперативно размещать наиболее актуальную и важную информацию.

На официальном канале Общества на видеоплатформе «YOUTUBE» были записаны и размещены различные инструкции для клиентов, а также важная информация об условиях целевых программ. Также на платформе размещаются видеосюжеты, вышедшие на телеканалах города о деятельности Общества.

Большое внимание уделяется размещению информации в средствах массовой информации. В своей работе со СМИ Общество также придерживается политики прозрачности и открытости. 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. В рамках данного взаимодействия сотрудники Общества на основании журналистских запросов предоставляют представителям средств массовой информации ответы на интересующие их вопросы.

В 2020 году были подготовлены ответы на журналистские запросы таких крупнейших изданий как «Деловой Петербург», «Петербургский дневник», «Вечерний Петербург», «Мойка78» и др.

В печатных СМИ и на различных интернет-ресурсах было опубликовано более 40 материалов, относящихся к деятельности Общества.

Всего в 2020 году на телеканалах было выпущено 14 видеосюжетов о разных аспектах деятельности Общества. Это «Первый канал», «НТВ», «Россия», «Телеканал 78», «Санкт-Петербург», «Город+».

В своей рекламной деятельности Общество руководствуется принципами снижения затрат на коммерческую рекламу и активным использованием социальной и бесплатной рекламы.

Общество, сотрудничая с АО «ДОМ.РФ», ежемесячно в течение 2020 года размещает рекламу о льготной ипотечной программе для семей с двумя и более детьми «Семейная ипотека» через «Городской центр рекламы и праздничного оформления» на станциях ГУП «Петербургский метрополитен» и на остановках общественного транспорта.

По соглашению с СПб ГКУ «МФЦ» Общество размещает на безвозмездной основе информацию о целевых жилищных программах и других видах деятельности Общества на стендах в МФЦ. Обновление информации на стендах в МФЦ проводилось два раза – в I и в III кварталах 2020 года.

Также сотрудники Общества обеспечили раздаточной продукцией по всем направлениям реализуемых в Обществе программ жилищные отделы районных администраций Санкт-Петербурга.

В рамках деятельности Общества, связанной с осуществлением капитального ремонта, сотрудники Общества тесно взаимодействуют с градозащитными организациями. Подобное сотрудничество позволяет популяризировать деятельность Общества в части сохранения архитектурно-исторического облика города и часто получить ценную историческую информацию об объекте капитального ремонта.

4.1.7. 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.

За отчетный период 2020 года была размещена 81 закупка с начальной (максимальной) ценой договоров 1 059 365,1 тыс. руб.

Преимущественным способом конкурентных закупок в отчетном периоде является 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 2020 году была проведена 31 закупка с применением конкурсных процедур, в том числе:

- 10 открытых запросов предложения (из них 1 закупка проводилась повторно в связи с признанием закупки несостоявшейся);
- 15 запросов предложений в электронной форме;
- 1 запрос котировок в электронной форме;
- 1 открытый запрос котировок
- 1 открытый конкурс;
- 3 конкурса в электронной форме.

Общая сумма закупок, проведенных посредством конкурентных процедур, составила 951,4 млн руб.

У единственного источника было проведено 50 закупок на общую сумму 108,0 млн руб.

По результатам всех проведенных закупочных процедур в 2020 году было заключено 80 договоров на общую сумму 1 489,5 млн руб. (включая закупки, размещенные в конце 2019 года).

Экономия денежных средств Общества от проведения закупочных процедур в 2020 году составила 9,5 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 2020 году Обществом был заключен договор с победителем закупки – ООО «АК «Бизнес Актив» на сумму 79 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.

Годовой объем закупок у субъектов малого и среднего предпринимательства по результатам проведения торгов, иных способов закупки, предусмотренных Положением о закупке, в которых участниками закупок являются только субъекты малого и среднего предпринимательства за 2020 год составил 569,8 млн. руб. (включая закупки малого объема) или 46,11% от совокупного стоимостного объема закупок Общества, что свидетельствует о перевыполнении плана в 2 раза.

В течение отчетного периода 2020 года на действия Общества была подана одна жалоба в УФАС по Санкт Петербургу, которая в процессе рассмотрения была признана обоснованной. По решению УФАС в документацию закупки были внесены изменения. закупка проведена повторно.

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

В 2020 году принималось решение о выплате дивидендов. Решение о выплате дивидендов принято единственным акционером 05 июня 2020 года. Дивиденды по акциям выплачивались по итогам работы Общества за 2019 год.

Сумма дивидендов, подлежащая перечислению в бюджет Санкт-Петербурга согласно указанному выше решению, составляет 232 044 310 рублей 00 копеек.

Сумма дивидендов, перечисленная в бюджет Санкт-Петербурга, составляет 232 044 310 рублей 00 копеек. Задолженности по выплате дивидендов не имеется.

Платежный документ, подтверждающий перечисление дивидендов: платежное поручение № 2281 от 22.07.2020.

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 2020 году были приняты следующие решения:

1. Рекомендовать единственному акционеру Общества принять решение об увеличении уставного капитала Общества до 14 991 550 000 (четырнадцать миллиардов девятьсот девяносто один миллион пятьсот пятьдесят тысяч) рублей, предусмотрев оплату размещаемых акций денежными средствами и иным 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, а также определить цену указанного имущества в размере 58 150 000 (пятьдесят восемь миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей (Протокол от 17.03.2020 № 55).

2. Рекомендовать единственному акционеру Общества принять решение о вступлении Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в члены Ассоциации «Лига строительных организаций» (Протокол от 17.03.2020 № 55).

3. Утвердить положение о вознаграждении единоличного исполнительного органа Общества в новой редакции²² (Протокол от 12.05.2020 № 56).

4. Утвердить решение о дополнительном выпуске ценных бумаг Общества с целью увеличения уставного капитала Общества путем размещения 164 675 (Сто шестьдесят четыре тысячи шестьсот семьдесят пять) штук дополнительных обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей каждая (Протокол от 12.05.2020 № 56).

5. Утвердить план по реализации непрофильных активов Общества на 2020 год в новых редакциях (Протокол № 57 от 30.06.2020г., Протокол от 16.12.2020 № 59).

6. Согласовать Обществу финансирование строительно-монтажных работ с целью сохранения объекта культурного наследия регионального значения и приспособления для современного использования жилых домов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, корп. 4, 5 и 8, за счет внебюджетных средств Общества без последующего возмещения затрат на проведение строительно-монтажных работ в отношении общего имущества жилых домов со стороны других собственников (Протокол от 30.06.2020 № 57).

7. Утвердить бизнес-плана Общества на 2020-2021 годы в новой редакции (Протокол от 30.06.2020 № 57).

²² Основные изменения касались отмены годовой премии, предусмотрена возможность введения квартальной премии в размере не более 1 оклада, по решению Наблюдательного совета.

8. Прекратить трудовой договор с генеральным директором Общества Зубаревым Д. Ю. в связи с истечением срока его действия, избрать генеральным директором Зубарева Д. Ю. сроком на 1 год (Протокол от 21.12.2020 № 60).

Во исполнение решений Наблюдательного совета Общества:

- 29 июня 2020 Банком России был зарегистрирован дополнительный выпуск обыкновенных акций Общества, регистрационный номер 1-01-05315-D-009D. В целях внесения в уставный капитал Общества недвижимого имущества по адресу: Санкт-Петербург, ул. Серпуховская, д. 2/68, лит. А. Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга было вынесено Распоряжение об условиях приватизации объектов нежилого фонда от 02.10.2020г. № 1979-рз. На внесенные в уставный капитал Общества нежилые помещения было зарегистрировано право собственности Общества (28.12.2020, 29.12.2020, 11.01.2021 и 12.01.2021).

- Единственным акционером Общества было вынесено решение от 03.04.2020 о предоставлении согласия на участие Общества в Ассоциации «Лига строительных организаций», вступление планируется в апреле 2021 года.

- с Зубаревым Д. Ю., избранным на должность генерального директора Общества, был заключен срочный трудовой договор от 22.12.2020 сроком до 21.12.2021.

Все поручения Наблюдательного совета Общества выполнены в установленный срок.

9. Перспективы развития Общества

В 2021 году Общество планирует завершить размещение 129 675 обыкновенных акций дополнительного выпуска регистрационный номер 1-01-05315-D-009D и зарегистрировать в установленном порядке отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг. После этого уставный капитал Общества будет увеличен до 14 641 550 000 (четырнадцать миллиардов шестьсот сорок один миллион пятьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Денежные средства, внесенные в 2021 году в счет оплаты размещаемых акций, 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. Объекты недвижимости – нежилые помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Серпуховская, д. 2/68, внесенные в качестве вклада в уставный капитал Общества, будут в дальнейшем использованы для размещения фронт-офиса Общества.

Основные показатели, планируемые в 2021 году по основным направлениям деятельности:

Таблица №13. Укрупненные показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества

Наименование показателя	Факт 2020	План 2021	Изменение. °о
Раздел I. Отраслевые показатели Организации			
Объем производства продукции (работ, услуг), в натуральных показателях, в т.ч.:	1 543	2 092	-33,0
Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании государственного содействия в форме предоставления социальной выплаты в соответствии с условиями целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», шт.	305	623	-50,4

Наименование показателя	Факт 2020	План 2021	Изменение. %
Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании государственного содействия в форме предоставления социальной выплаты в соответствии с условиями целевой программы Санкт-Петербурга «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге», шт.	309	540	-51%
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» с учетом возвратных квартир, шт.	184	379	+106%
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», шт.	391	145	-63%
Количество предоставленных целевых жилищных займов, шт.	354	375	+6%
Количество квартир, вовлеченных в оборот для исполнения государственных обязательств по предоставлению жилья субъектом РФ – городом федерального значения Санкт-Петербург, шт.	-	30	-
Раздел II. Основные показатели деятельности Организации			
Совокупный объем социальных выплат гражданам в рамках реализации Закона Санкт-Петербурга от 26.04.2001 № 315-45 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», по которым Жилищным комитетом принято решение об оказании содействия, тыс. руб.	615 361	750 000	+22%
Совокупный объем 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», по которым Жилищным комитетом принято решение об оказании содействия, тыс. руб.	175 000	300 000	+71%
Совокупный объем предоставленных целевых жилищных займов в соответствии с условиями целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье», тыс. руб.	1 114 161	1 232 250	+11%
Выручка от реализации продукции (работ, услуг) без НДС, тыс. руб., в т.ч.:	2 416 729	2 089 607	-14%
реализация объектов жилого фонда	2 332 636	2 025 973	-13%
оказание услуг	25 474	18 341	-28%
доход по ценным бумагам	58 613	45 293	-23%
Себестоимость продаж, тыс. руб., в т.ч.:	1 910 782	1 807 497	-5%
себестоимость реализованных объектов жилого фонда, тыс.руб.	1 876 316	1 775 364	-5%
Операционные расходы, тыс. руб.	238 597	241 304	-1%
Прибыль от продаж, тыс. руб.	267 350	40 806	-85%
Чистая прибыль, тыс. руб.	170 188	107 766	-37%

В целях повышения количественных результатов реализации Программы: МДЖ Общество планирует с апреля 2021 года 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.

Разработанный в 2019 году проект планировки и проекта межевания территории (далее - ППТ) пос. Парголово утвержден Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2020 № 526. Реализация ППТ необходима для соблюдения требований по обеспечению социальной и инженерной инфраструктурой участков нового жилищного строительства. В целях ускорения реализации ППТ в рамках ведомственного проекта Жилищного комитета «Развитие жилищной кооперации в Санкт-Петербурге» Общество планирует в 2021 году проведение топогеодезических и кадастровых работ на несформированных земельных участках и предпроектную проработку земельных участков, прошедших кадастровый учет.

В 2021 году Общество продолжит реализацию инициатив ДОМ.РФ в сфере ипотечного кредитования, в том числе ипотечных продуктов «Семейная ипотека» и «Материнский капитал», ориентированных на семьи с двумя и более детьми, в рамках повышения эффективности мер, предоставляемых в рамках государственной поддержки семьям, имеющим детей.

Во исполнение решения Наблюдательного совета Общества (протокол от 26.03.2021 № 63) Общество с 2021 года планирует осуществлять деятельность по приобретению жилых помещений на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, приведение их в состояние, пригодное для проживания, с целью вовлечения в оборот для исполнения государственных обязательств по предоставлению жилья субъектом РФ – городом федерального значения Санкт-Петербурга. В 2021 году планируется вовлечение в оборот около 30 квартир.

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 20.01.2021 № 60) с 2021 года утверждены новые ключевые показатели деятельности Общества.

Таблица №14. Информация по целевым значениям КПЭ на 2021 год

№ п/п	Наименование показателя	План на 2021 год
Финансово-экономические показатели		
1	Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета», % ²³	Не менее 6%
2	Рентабельность акционерного капитала, %	Не менее 0,6%
3	Размер дивидендов, тыс. руб.	Не менее 98 000
4	Коэффициент текущей ликвидности	Не менее 2
5	Коэффициент финансовой устойчивости	Не менее 0,8
Отраслевые показатели		
1	Совокупный объем 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», по которым Жилищным комитетом принято решение об оказании содействия (таб.7 п.1.1 Госпрограммы), млн руб.	300

²³ 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 2021 год
2	Совокупный объем социальных выплат гражданам в рамках реализации Закона Санкт-Петербурга от 26.04.2001 № 315-45 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», по которым жилищным комитетом принято решение об оказании содействия (таб. 7 п. 1.2 Госпрограммы), млн руб.	750
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.	145
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.	272
Показатели депремирования		
1	Своевременность выполнения решений акционера и Наблюдательного совета Общества	Менее 100%
2	Достижение показателей эффективности осуществления мероприятий, в целях реализации которых Обществу предоставляются бюджетные инвестиции Санкт-Петербурга, согласно условиям соответствующего Договора, об участии Санкт-Петербурга в собственности Общества, а именно: наличие остатка бюджетных инвестиций на лицевом счете Общества, открытом в Комитете финансов Санкт-Петербурга, по состоянию на конец года в размере, превышающем плановый	Более 10%
3	Наличие задолженности по заработной плате перед работниками	Более 0%

10. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

К основным видам риска, характерным для деятельности Общества, относятся финансовые и операционные риски. Среди финансовых стоит отметить кредитный риск участников Программ и заемщиков.

Политика управления рисками состоит в использовании различных инструментов контроля рисков.

Эпидемиологические риски

В декабре 2019 года мировое сообщество впервые узнало о коронавирусной инфекции (COVID-19), после чего вирус довольно быстрыми темпами распространился по всему миру, включая Россию. 30 января 2020 года Всемирная организация здравоохранения (ВОЗ) объявила распространение коронавируса чрезвычайной ситуацией в области здравоохранения, которое имеет международное значение. Уже 11 марта 2020 года ВОЗ объявила эту вспышку пандемией. Коронавирусная инфекция (COVID-19) имеет и продолжает оказывать негативное воздействие на региональную и глобальную экономику и финансовые рынки, в том числе на российскую экономику и ее внутренний рынок. В ответ на пандемию Правительство России, как и многие другие правительства, ввело меры, направленные на предотвращение дальнейшего распространения коронавирусной инфекции (COVID-19), в частности, меры, связанные с:

- закрытием предприятий и некоторых государственных учреждений;

- закрытием мест, где собираются большие группы людей, такие как школы, спортивные сооружения, бары и рестораны;
- запретами на проведение публичных мероприятий;
- принятием ограничительных мер, направленных на изоляцию и физическое дистанцирование граждан;
- усилением пограничного контроля;
- иными ограничениям.

Принятые меры были направлены на замедление темпов распространения коронавирусной инфекции (COVID-19). Такие меры нарушили хозяйственную деятельность многих предприятий.

Деятельность Общества не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции.

Общество не включено в перечень системообразующих организаций региона.

В 2020 году в условиях распространения коронавирусной инфекции работа Общества была построена в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.03.2020 № 121 «О мерах по противодействию распространению в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» и с указом Президента РФ от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)»: получен индивидуальный QR-код по каждому адресу осуществления деятельности организации в подтверждение соблюдения стандартов ведения безопасной деятельности, с 23.03.2020 по 28.06.2020 был отменен личный прием граждан, в период с 06.04.2020 по настоящее время сотрудники переведены на дистанционную работу, для отдельных сотрудников, которые не могли выполнять работу удаленно, объявлялся простой, с 29.06.2020 и по настоящее время с соблюдением Стандарта безопасной деятельности Общества, утвержденным приказом от 08.04.2020 № 2020-04/03, проводится личный прием граждан по записи.

На предприятии действует Правила личной гигиены сотрудников для профилактики коронавирусной инфекции, утвержденные приказом от 10.04.2020 года № 2020-04/4, масочный режим, соблюдается социальная дистанция не менее 1,5 метра.

Утверждены численность и перечень работников:

- непосредственно участвующих в технологических и иных процессах, которые критично необходимы для обеспечения функционирования Общества;
- численность и перечень работников, подлежащих переводу на дистанционный режим работы (не менее 45 % сотрудников продолжают работать дистанционно);
- перечень работников в возрасте 65 лет и старше, которые должны соблюдать режим самоизоляции.

В связи с введенными ограничениями сложности осуществления надлежащего контроля качества работы, связанной с дистанционным общением руководства и сотрудников, работающих в удаленном режиме, с обеспечением виртуального доступа к информации посредством ИТ-технологий не возникает.

Работа построена качественно. Связь между руководством и сотрудниками, работающими дистанционно, поддерживается регулярно.

По оценке руководства Общества, текущая ситуация вследствие распространения коронавирусной инфекции не окажет существенного влияния на соблюдение принципа непрерывности деятельности Общества, в частности, на период как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

Инструменты управления риском:

- соблюдение мер по противодействию распространению в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID-19), в т.ч. Стандарта безопасной деятельности Общества;
- проведение вакцинации от коронавируса;
- сохранение дистанционного режима работников, которые не критично необходимы для обеспечения функционирования 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).

Кризис, вызванный пандемией коронавируса, оказал существенное давление на рынок труда в России.

В период пандемии максимальное значение безработных было зафиксировано в августе 2020 года - 4,8 миллиона человек (6,4%). В январе 2021 года численность безработных составила 4,3 миллиона человек (5,8%), в Санкт-Петербурге более 81 тысячи человек (2,6%). Согласно данным Петростата, безработица в Петербурге за 2020 год увеличилась в 6,2 раз.

В 2020 году существенно выросло число официально зарегистрированных безработных - по итогам января 2021 года их численность составила 2,5 миллиона человек - это в 3,6 раза выше, чем годом ранее. Следует отметить, что в сентябре 2020 года этот показатель составлял почти 3,7 миллиона человек, после чего начал медленно снижаться. По данным проведенного Росстатом выборочного исследования, в январе 34,7% безработных использовали обращение в органы службы занятости в качестве способа поиска работы.

В январе 2021 года из 4,3 миллиона безработных (по методологии МОТ) 18,9% пришлось на молодежь до 25 лет – это порядка 810 тысяч человек. Сравнивая с августом 2020 года, когда безработица в России почти достигла пиковых значений, в этой категории было более 1 миллиона молодых людей.

Ситуация стала улучшаться по мере снятия ограничений и возвращения в рабочий режим большинства предприятий.

Уровень безработицы в большинстве регионов РФ по итогам ноября 2020 - января 2021 года вырос и составил в целом по стране 5,9%, что на 1,3 пункта выше, чем годом ранее.

Согласно проекту федерального бюджета на 2021-2023 годы, показатель уровня безработицы в России к концу 2021 года опустится ниже 5%, что соответствует «естественному» уровню безработицы. При этом Минэкономразвития РФ прогнозирует, что безработица в РФ по итогам 2020 года составит 5,7%, затем ожидается снижение показателя до 5,2% в 2021 году, 4,7% в 2022 году и 4,6% в 2023 году.

В январе 2021 года на поиск работы в среднем уходило 7,1 месяца. при этом 21,7% безработных искали работу 12 месяцев и более, почти четверть безработных (22,7%) - от трех до шести месяцев. Среднее время поиска работы по регионам в третьем квартале 2020 года составило 6,1 месяца и варьировалось от 2,5 до 10,1 месяца. Наименьшее время поиска работы отмечается в таких регионах, как Санкт-Петербург, где в среднем работу ищут 2,5 месяца, Ленинградская область (3,8 месяца), Москва (3,9 месяца).

При этом только 40,8 тысяч человек безработных получают пособие. Нагрузка на одну заявленную вакансию на государственных биржах труда на конец декабря 2020 года увеличилась с 0,7 в декабре 2019 до 2,7 человека в декабре 2020. Отдельно отмечено, что в структуре безработицы 23% составляют граждане до 29 лет. Средний возраст безработного – 37 лет.

В течение всего 2020 года отмечалось снижение темпов промышленного производства Петербурга. В январе-феврале 2021 года экономическая активность в российских регионах продолжала восстанавливаться. Около половины предприятий - участников мониторинга сообщили об увеличении производства до уровня, предшествовавшего пандемии. В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе-феврале 2021 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 104,1%. Оборот организаций в Санкт-Петербурге в январе-феврале 2021 года увеличился на 16%. Наибольшую долю в обороте Санкт-Петербурга занимают оптовая и розничная торговля, обрабатывающие производства, транспортировка и хранение.

Реальная среднемесячная начисленная заработная плата на средних и крупных предприятиях, в основном бюджетных, в 2020 году продолжает расти: по данным Росстата в среднем в 2020 году она выросла на 6% (по Санкт-Петербургу на 4,8%) по сравнению с 2019 годом. При этом реальные располагаемые доходы россиян по итогам 2020 года упали на 3,5% (по Санкт-Петербургу на 0,5%) и отстают более чем на 10% от уровня 2013 года. Согласно прогнозу социально-экономического развития РФ, подготовленному Минэкономразвития в сентябре 2020 года, ожидался рост реальных зарплат в 2020 году на 1,5%. В 2021 году прогнозируется рост показателя на 2,2%.

На основании вышеизложенного, Общество оценивает риски, связанные с платежеспособностью заемщиков, как высокие, что повлечет за собой уменьшение поступлений платежей в счет исполнения обязательств в 2021 году, 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.

Объем строительства в январе-феврале 2021 года уменьшился на 10,7%, при этом ввод в действие жилых домов по сравнению с аналогичным периодом прошлого года вырос в 2,4 раза.

Риск снижения цен на недвижимость Обществом оценивался на низком уровне (за период с января 2020 по март 2021 цены на жилье на первичном и вторичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга увеличились на 33,8% и 26,5% соответственно). Существенное влияние на рост цен на первичном рынке недвижимости оказало запуск программы ипотеки с господдержкой со сроком действия до 01.07.2021. По мнению ЦБ РФ, к январю 2021 года эффект от программы был «съеден» ростом цен на жилье, а отмена льготной ипотеки не приведет к падению стоимости квартир, лишь замедлив их подорожание. В свою очередь Минэкономразвития подтвердил, что программа привела к возникновению «перегрева» на нескольких региональных рынках. ЦБ РФ направил свою позицию в Правительство РФ, в котором предлагает сохранить до конца 2021 года в ограниченном числе регионов (Санкт-Петербург и Ленинградская область в него не входят), и, прежде всего, в тех регионах, где льготная ипотека не привела к негативным эффектам, в том числе с точки зрения снижения доступности жилья и формирования предпосылок «ипотечного пузыря». Несмотря на то, что Общество оценивает риск снижения цен на недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области с июля 2021 года как незначительный.

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, подверженных операционному риску;
- мониторинга ключевых индикаторов риска, которые являются признаками 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 31.12.2020 Общество не имеет.

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

По состоянию на 31.12.2020 года Общество выступает истцом:

- в 1 гражданском деле о взыскании с физического лица убытков на сумму 208 359,05 руб.;
- в 4 гражданских делах о взыскании с физических лиц задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество по договору купли-продажи квартиры, предоставленной по условиям целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» на общую сумму 2 544 540,26 руб.;
- в 8 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 12 647 892,48 руб.

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

По состоянию на 31.12.2020 года Общество выступает ответчиком:

- в 3 делах в рамках арбитражного судопроизводства о взыскании с Общества юридическими лицами денежных средств на общую сумму 1 708 865,54 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 31.12.2020 года Общество участвует:

- в 2 процедурах банкротства физических лиц на сумму 2 650 508,75 руб.

- в 1 процедуре банкротства юридического лица на сумму 1 365 000 руб.

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

Данные сделки Обществом не совершались.

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

Данные сделки Обществом не совершались.

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

Ф.И.О. члена наблюдательного совета	Краткие биографические данные о членах совета директоров (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом наблюдательного совета	Дата прекращения полномочий члена наблюдательного совета
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 председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	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
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимала 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
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность 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			
Боршев Виктор Алексеевич	- 1960 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Жилищного комитета.	09.01.2020	05.06.2020
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	09.01.2020	05.06.2020
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; -занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	09.01.2020	05.06.2020
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимала должность начальника отдела правовой и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	09.01.2020	05.06.2020
Бабаева Вероника Вячеславовна	1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	09.01.2020	05.06.2020
Крамар Елена Юрьевна	- 1974 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления программно-целевого планирования Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга	09.01.2020	05.06.2020

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 начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга.	09.01.2020	05.06.2020
Избран новый состав наблюдательного совета – 05.06.2020			
Борщев Виктор Алексеевич	- 1960 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Жилищного комитета.	05.06.2020	20.11.2020
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	05.06.2020	20.11.2020
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; -занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	05.06.2020	20.11.2020
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимала должность начальника отдела правовой и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	05.06.2020	20.11.2020
Бабаева Вероника Вячеславовна	1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	05.06.2020	20.11.2020
Крамар Елена Юрьевна	- 1974 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления программно-целевого планирования Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга	05.06.2020	20.11.2020
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга.	05.06.2020	20.11.2020
Избран новый состав наблюдательного совета – 20.11.2020			
Борщев Виктор Алексеевич	- 1960 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Жилищного комитета.	20.11.2020	по настоящее время
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	20.11.2020	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
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	20.11.2020	по настоящее время
Кох Никита Вячеславович	- 1984 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела ревизионной и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	20.11.2020	по настоящее время
Бабаева Вероника Вячеславовна	1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	20.11.2020	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 -	20.11.2020	по настоящее время
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга.	20.11.2020	по настоящее время

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

Ф.И.О. члена ревизионной комиссии (ревизора)	Краткие биографические данные о членах ревизионной комиссии / ревизоре (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом ревизионной комиссии	Дата прекращения полномочий члена ревизионной комиссии
Кузнецова Елена Алексеевна	-1963 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.	28.06.2019	05.06.2020
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимал должность начальника отдела новых форм обеспечения жильем Жилищного комитета.	28.06.2019	05.06.2020

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	Дата прекращения полномочий члена ревизионной комиссии
Рыжакова Ольга Викторовна	-1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	28.06.2019	05.06.2020
Утвержден состав Ревизионной комиссии – 05.06.2020			
Кузнецова Елена Алексеевна	-1963 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.	05.06.2020	по настоящее время
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления по оказанию содействия в улучшении жилищных условий.	05.06.2020	по настоящее время
Рыжакова Ольга Викторовна	-1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	05.06.2020	по настоящее время

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

Сведения о лице, занимающем должность генерального директора Общества		
1	Ф.И.О.	Зубарев Денис Юрьевич
2	Год рождения	1981
3	Образование (наименование учебного заведения, год окончания, наличие ученой степени)	Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, 2003, специальность «Информационные системы в экономике», квалификация «Экономист». Ученая степень кандидата экономических наук, 2007. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Петербургский государственный университет путей сообщения императора Александра I", 2020, бакалавр по направлению строительство.
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>

Сведения о лице, занимающем должность генерального директора Общества	
	<p>Операционный директор</p> <p>22.12.2017 – 21.12.2020 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> <p>22.12.2020 – 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>

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

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Общества.

Вознаграждение, выплаченное генеральному директору Общества в течение отчетного периода в рамках трудового договора, составило 3 948 тыс. руб. (в том числе НДФЛ/брутто), в том числе годовая премия по итогам работы за 2019 год - 435 тыс. руб., компенсация за 52,65 дней неиспользованного основного отпуска (за период с 01.08.2018 по 21.12.2020) и 20,01 дней неиспользованного дополнительного отпуска за ненормированный рабочий день (за период с 22.12.2018 по 21.12.2020) при прекращении трудового договора от 22.12.2017 года – 177 тыс. руб., что составляет 2,58 % от фонда оплаты труда Общества.

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

Настоящий отчет составлен 09 апреля 2021 года.



Прошито и пронумеровано 40 лист 26
Генеральный директор АО "СПб ЦДЖ"
Зубарев Д.Ю.