

Предварительно утверждено
Наблюдательным советом
Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(протокол от 03.06.2022 № 74)

Утверждено
решением единственного акционера
Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(решение от «17» июня 2022 года)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр доступного жилья»
за 2021 год

Достоверность данных,
содержащихся в отчете
подтверждена Ревизионной
комиссией Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(заключение от «28» апреля 2022 года)

Генеральный директор
АО «СПб ЦДЖ»



/Д.Ю.Зубарев/

Главный бухгалтер
АО «СПб ЦДЖ»



/Н.Г.Кудрявцева/

Санкт-Петербург
2022

Оглавление

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Общие сведения об Обществе | 3 |
| 2. | Положение Общества в отрасли | 3 |
| 3. | Приоритетные направления деятельности Общества..... | 4 |
| 4. | Отчет наблюдательного совета Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности..... | 6 |
| 4.1. | Анализ результатов развития Общества в 2021 году..... | 6 |
| 4.1.1. | Анализ финансовых результатов Общества в 2021 году | 6 |
| 4.1.2. | Анализ финансового состояния Общества..... | 8 |
| 4.1.3. | Ключевые показатели эффективности..... | 18 |
| 4.1.4. | Информация по выявлению и отчуждению непрофильных активов Общества | 22 |
| 4.1.5. | Информация о кадровой и социальной политике Общества..... | 22 |
| 4.1.6. | Информация об информационной и просветительской деятельности Общества .. | 23 |
| 4.1.7. | Информация о закупочной деятельности Общества | 25 |
| 4.1.8. | Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества .. | 26 |
| 4.2. | Сведения о деятельности совета директоров Общества в части обеспечения выполнения приоритетных направлений его развития..... | 26 |
| 5. | Перспективы развития Общества | 28 |
| 6. | Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества | 30 |
| | Эпидемиологические риски..... | 30 |
| | Страновые и региональные риски..... | 31 |
| | Кредитный риск участников Программ и ипотечных заемщиков..... | 32 |
| | Кредитный риск контрагентов | 34 |
| | Операционный риск | 34 |
| | Информация об инвестиционных вложениях Общества..... | 35 |
| | Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве истца по искам о взыскании..... | 35 |
| | Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве ответчика по искам о взыскании | 35 |
| | Информация о неоконченных судебных разбирательствах по рассмотрению заявлений о включении денежных требований в реестр требований кредиторов в рамках процедур банкротства | 35 |
| 7. | 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..... | 36 |
| 8. | Отчет о совершенных Обществом в отчетном году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность..... | 36 |
| 9. | 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 | 36 |
| 10. | 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..... | 39 |
| 11. | Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) Общества | 39 |
| 12. | Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества..... | 40 |

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.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Обособленные подразделения располагаются по адресам:

- по адресу: 190000, Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д.58, к.3, лит. А. КПП 783845003 (по 31.03.2022);

- по адресу: 190000, Санкт-Петербург, Вознесенский пр-кт, д. 7, лит. А, пом. 1Н, 3Н. КПП 783845004 (по 31.03.2022);

- по адресу: 190013, Санкт-Петербург, ул. Серпуховская, д.2/68, лит.А. КПП 783845005 (с 01.04.2022).

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

Размер уставного капитала Общества: 19 641 550 000 (Девятнадцать миллиардов шестьсот сорок один миллион пятьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Общее количество акций: 1 964 155 (Один миллион девятьсот шестьдесят четыре тысячи сто пятьдесят пять) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей каждая.

Общество является членом СРО Ассоциация «Лига строительных организаций» с 21.05.2021 года.

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 акционерное общество «Аудиторская фирма «Уральский союз»; 109004, г. Москва, Большой Факельный пер., д.3, телефон +7 (495) 232-08-75. Решение об утверждении аудитора Общества было принято единственным акционером 26.01.2022.

Сведения о недвижимом имуществе, принадлежащего Обществу на вещных правах либо находящегося в фактическом беститульном 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, вместе Программы)¹.

Социальное направление характеризуется выполнением следующих основных задач:

- выполнение функций Оператора Программ, связанных с администрированием предоставления социальных выплат (до 31.12.2021);
- 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).

АО «СПб ЦДЖ» включено в перечень уполномоченных АО «ДОМ.РФ» организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов на основании части 1.1 статьи 6.1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (в редакции Федерального закона от 2 августа 2019 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») и Постановления от 16 марта 2020 года № 291 (с учетом утвержденных изменений от 27 февраля 2021 года № 281).²

Общество аккредитовано АО «ДОМ.РФ» в качестве агента по выдаче и агента по поставке закладных.

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

Основными целями деятельности Общества в соответствии с Уставом является:

- 1) удовлетворение общественных потребностей, связанных с осуществлением прав граждан на доступное и комфортное жилье;
- 2) обеспечение притока инвестиционных ресурсов в сферу ипотечного жилищного кредитования.

¹ До 31.12.2021 Общество осуществляло функции сопровождения участников целевой программы Санкт-Петербурга «Жилье работникам бюджетной сферы», получивших содействие до 2011 года.

² <https://дом.рф/mortgage/noncredit-list/>

Ключевыми стратегическими направлениями деятельности Общества являются:

- Администрирование предоставления содействия участникам Программ – эффективное выполнение функций Оператора Программ, в том числе консультирование, формирование, учет, распределение учетных дел участников программ в целях исполнения целевых индикаторов государственной программы Санкт-Петербурга «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга»;

- Реализация инструмента «Жилье в рассрочку» – инструмент предоставления участникам Программы МДЖ беспроцентной рассрочки при приобретении жилья из сформированного Оператором программы жилого фонда;

- Реализация инструмента «Льготные займы» – за счет бюджетных инвестиций Санкт-Петербурга, предоставляемых Обществу в виде вноса в уставной капитал, инструмент предоставления участникам Программы МДЖ беспроцентных целевых ипотечных жилищных займов для приобретения жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости у любых физических и юридических лиц, кроме Общества;

- реализация инициатив ДОМ.РФ на территории Санкт-Петербурга³.

С целью более эффективной реализации Инструментов Общество в 2021 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, а также реализация проектов нового строительства;

- сопровождение долговых обязательств в виде профессионального обслуживания (сервиса) обязательств⁴, 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 содействия.

По аналогии с Единым институтом развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ», основная задачей которого является комплексная поддержка жилищного сектора РФ и повышение доступности жилья для граждан РФ, Общество является региональным институтом развития в жилищной сфере, которое направляет свои активы на реализацию жилищной политики в Санкт-Петербурге в тех сферах, которые важны для города и непривлекательны для коммерческих участников рынка жилья.

Так во исполнение решения Наблюдательного совета Общества (протокол от 26.03.2021 № 63) Общество с марта 2021 года осуществляет приобретение жилых помещений на территории Санкт-Петербурга, 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-Петербург.

³ В случае роста ипотечного рынка в Санкт-Петербурге (снижения ключевой ставки процента), Общество продолжит предоставлять ипотечные займы по программам единого института развития в жилищной сфере – АО «ДОМ.РФ».

⁴ К обязательствам относятся портфели закладных, договоров купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа и договоров о предоставлении целевых жилищных займов.

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

4.1. Анализ результатов развития Общества в 2021 году

4.1.1. Анализ финансовых результатов Общества в 2021 году

Таблица №1. Сравнительный анализ по основным направлениям деятельности

| Наименование показателя | Значение показателя за 2020 год | Плановые показатели 2021 года | Значение показателя за 2021 год | Абсолютное изменение 2021-2020 | Абсолютное изменение факт-план 2021 |
|--|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| АДМИНИСТРИРОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ ВЫПЛАТ | | | | | |
| по программе «Молодежи – доступное жилье» | | | | | |
| Совокупный объем социальных выплат гражданам в рамках реализации Программы МДЖ, по которым Жилищным комитетом принято решение об оказании содействия, млн руб. | 615 | 750 | 1 750 | +1 135 | +1 000 ⁵ |
| Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты по Программе МДЖ, шт. | 305 | 623 | 770 | +465 | +147 ⁶ |
| по программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» | | | | | |
| Совокупный объем социальных выплат гражданам в рамках реализации Программы РДЖК, по которым Жилищным комитетом принято решение об оказании содействия, млн руб | 175 | 309 | 311 | +136 | +2 |
| Количество предоставленных свидетельств о праве на получение социальной выплаты по Программе РДЖК, шт. | 309 | 481 | 501 | +192 | +20 |

⁵ В связи с получением в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.11.2020 № 549-114 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» (в редакции от 15.11.2021) дополнительного финансирования в размере 1 млрд руб.

⁶ Фактический средний размер социальной выплаты (2 273 тыс. руб.) ниже планового значения (2 809 тыс. руб.), в связи с переходом части многодетных семей на иные формы содействия.

| Наименование показателя | Значение показателя за 2020 год | Плановые показатели 2021 года | Значение показателя за 2021 год | Абсолютное изменение 2021-2020 | Абсолютное изменение факт-план 2021 |
|--|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| 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. | 184 | 379 | 412 | +228 ⁷ | +33 |
| ЛЬГОТНЫЕ ЗАЙМЫ | | | | | |
| Совокупный объем целевых жилищных займов гражданам в рамках реализации Программы МДЖ, по которым Жилищным комитетом принято решение об оказании содействия, млн руб. | 1 350 | 1 130 | 4 370 | + 3 020 | + 3 240 ⁸ |
| Количество семей, в отношении которых принято решение об оказании гос.содействия в форме предоставления целевых жилищных займов, шт. | 391 | 346 | 959 | +568 | +613 ⁸ |
| Количество предоставленных целевых жилищных займов, шт. | 354 | 375 | 355 | +1 | -20 ⁹ |
| ФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛОГО ФОНДА | | | | | |
| Количество квартир, вовлечённых в оборот для исполнения государственных обязательств по предоставлению жилья субъектом РФ – городом федерального значения Санкт-Петербург, шт. | - | 30 | 24 | - | -6 ¹⁰ |

⁷ В 2021 году введены в эксплуатацию дома с большим количеством квартир, чем в 2020 году.

⁸ Объем предоставляемых свидетельств значительно увеличен в связи со значительным изменением фактического коэффициента конвертации выданных свидетельств на право получения займа в договоры займа, для полного использования бюджетных инвестиций 2021 года и ожиданием поступления дополнительных бюджетных инвестиций в декабре 2021 года в размере 5 млрд руб.

⁹ Частично повлияла незначительная техническая задержка в перечислении части средств на эскроу-счета заемщиков по уже заключенным договорам в декабре 2021 года в связи с задержкой в регистрации договоров участия в долевом строительстве в Росреестре.

¹⁰ На рынке недвижимости отсутствовали в необходимом количестве квартиры, отвечающие требованиям города, по стоимости 1 кв. м. не превышающем 130 843,55 руб.

| Наименование показателя | Значение показателя за 2020 год | Плановые показатели 2021 года | Значение показателя за 2021 год | Абсолютное изменение 2021-2020 | Абсолютное изменение факт-план 2021 |
|---|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ЕДИНЫЙ СЕРВИС ДЛЯ ГОРОДСКИХ ОЧЕРЕДНИКОВ | | | | | |
| Подбор объектов жилого фонда на рынке недвижимости, шт. | 290 | 225 | 283 | -7 | +58 |
| Подготовка сделки купли продажи объектов жилого фонда, шт. | 104 | 72 | 44 | -60 | -28 |
| Услуги по реализации ипотеки ДОМ.РФ, шт. | 3 | 50 | 51 | +48 | +1 |
| Прочие услуги ¹¹ , шт. | - | 222 | 233 | - | +11 |
| СОПРОВОЖДЕНИЕ ДОЛГОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ | | | | | |
| Количество договоров купли-продажи с рассрочкой платежа, шт. | 1 409 | 1 743 | 1 494 | +85 | -249 ¹² |
| Количество договоров на предоставление целевых жилищных займов, шт. | 3 977 | 4 252 | 4 185 | +208 ¹³ | -67 ¹⁴ |
| Количество коммерческих ипотечных кредитов, шт. | 855 | 627 | 638 | -217 | +11 ¹⁵ |

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 31.12.2021 | на 31.12.2020 | отклонение | на 31.12.2021 | на 31.12.2020 | отклонение |
| АКТИВ | | | | | | | |
| I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | | | |
| Нематериальные активы | 1110 | 542 | 198 | 344 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Основные средства, в т. ч.: | 1150 | 76 734 | 60 903 | 15 831 | 0,34% | 0,36% | -0,02% |
| Основные средства в организации | 11501 | 4 328 | 7 550 | -3 222 | 0,02% | 0,04% | -0,02% |
| Строительство объектов основных средств | 11502 | 72 406 | 53 311 | 19 096 | 0,32% | 0,32% | 0,00% |

¹¹ Услуги по организации оценки и электронной регистрации сделок купли-продажи квартиры.

¹² Уменьшение количества договоров на сопровождении по сравнению с запланированным значением связано с досрочным полным исполнением обязательств по договорам, заключенным в 2012 году.

¹³ Увеличение количества договоров связано с предоставлением займов.

¹⁴ Планировалось к заключению большее число договоров предоставления займов.

¹⁵ Уменьшение количества договоров на сопровождении связано с полным исполнением обязательств по кредитным договорам.

| Наименование показателя | Код | Абсолютные значения, тыс. руб. | | | Удельный вес в валюте баланса, % | | |
|--|-------------|--------------------------------|------------------|------------------|----------------------------------|---------------|---------------|
| | | на 31.12.2021 | на 31.12.2020 | отклонение | на 31.12.2021 | на 31.12.2020 | отклонение |
| Приобретение объектов основных средств | 11503 | 0 | 42 | -42 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Финансовые вложения, в т. ч.: | 1170 | 479 040 | 491 261 | -12 220 | 2,12% | 2,91% | -0,79% |
| Предоставленные займы | 11701 | 1 678 | 2 403 | -724 | 0,01% | 0,01% | 0,00% |
| Облигации | 11702 | 457 836 | 463 240 | -5 404 | 2,03% | 2,75% | -0,72% |
| Долговые ценные бумаги | 11703 | 19 526 | 25 618 | -6 092 | 0,09% | 0,15% | -0,06% |
| Отложенные налоговые активы | 1180 | 296 815 | 288 092 | 8 723 | 1,32% | 1,71% | -0,39% |
| Прочие внеоборотные активы, в т. ч.: | 1190 | 9 760 | 11 884 | -2 124 | 0,04% | 0,07% | -0,03% |
| Расходы будущих периодов | 11901 | 9 760 | 11 884 | -2 124 | 0,04% | 0,07% | -0,03% |
| Итого по разделу I | 1100 | 862 892 | 852 338 | 10 554 | 3,83% | 5,05% | -1,22% |
| II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | | | |
| Запасы, в т. ч.: | 1210 | 4 204 542 | 3 204 088 | 1 000 454 | 18,64% | 18,99% | -0,35% |
| Материалы | 12101 | 219 028 | 198 054 | 20 974 | 0,97% | 1,17% | -0,20% |
| Товары отгруженные | 12102 | 140 037 | 262 464 | -122 427 | 0,62% | 1,56% | -0,94% |
| Товары | 12103 | 80 264 | 47 788 | 32 476 | 0,36% | 0,28% | 0,08% |
| Готовая продукция | 12104 | 119 055 | 293 879 | -174 824 | 0,53% | 1,74% | -1,21% |
| Основное производство | 12105 | 3 646 157 | 2 401 903 | 1 244 254 | 16,17% | 14,24% | 1,93% |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 0 | 701 | -701 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Дебиторская задолженность, в т. ч.: | 1230 | 9 669 169 | 8 695 803 | 973 366 | 42,87% | 51,55% | -8,68% |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 12301 | 466 641 | 121 058 | 345 583 | 2,07% | 0,72% | 1,35% |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 12302 | 979 | 2 605 | -1 627 | 0,00% | 0,02% | -0,02% |
| Расчеты по налогам и сборам | 12303 | 71 094 | 18 226 | 52 869 | 0,32% | 0,11% | 0,21% |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 12304 | 0 | 1 960 | -1 960 | 0,00% | 0,01% | -0,01% |

| Наименование показателя | Код | Абсолютные значения, тыс. руб. | | | Удельный вес в валюте баланса, % | | |
|---|-------------|--------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|----------------|---------------|
| | | на 31.12.2021 | на 31.12.2020 | отклонение | на 31.12.2021 | на 31.12.2020 | отклонение |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 12305 | 48 021 | 82 732 | -34 711 | 0,21% | 0,49% | -0,28% |
| Расчеты с участниками Программ | 12306 | 9 082 117 | 8 468 722 | 613 395 | 40,27% | 50,20% | -9,93% |
| Расчеты с заемщиками | 12307 | 305 | 488 | -183 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Расчеты с персоналом по оплате труда | 12308 | 13 | 14 | -1 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), в т. ч.: | 1240 | 2 747 835 | 3 605 947 | -858 112 | 12,18% | 21,38% | -9,20% |
| Предоставленные займы | 12402 | 1 835 | 947 | 888 | 0,01% | 0,01% | 0,00% |
| Депозитные счета | 12403 | 2 746 000 | 3 605 000 | -859 000 | 12,18% | 21,37% | -9,19% |
| Денежные средства и денежные эквиваленты, в т. ч.: | 1250 | 5 067 280 | 509 786 | 4 557 495 | 22,47% | 3,02% | 19,45% |
| Касса организации | 12501 | 4 | 4 | 0 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Расчетные счета | 12502 | 5 056 186 | 509 782 | 4 546 405 | 22,42% | 3,02% | 19,40% |
| Специальные счета | 12503 | 11 090 | 0 | 11 090 | 0,05% | 0,00% | 0,05% |
| Прочие оборотные активы, в т. ч.: | 1260 | 840 | 663 | 177 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Расходы будущих периодов | 12601 | 840 | 663 | 177 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Итого по разделу II | 1200 | 21 689 667 | 16 016 989 | 5 672 678 | 96,17% | 94,95% | 1,22% |
| БАЛАНС | 1600 | 22 552 559 | 16 869 327 | 5 683 231 | 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 31.12.2021 | на 31.12.2020 | отклонение | на 31.12.2021 | на 31.12.2020 | отклонение |
| ПАССИВ | | | | | | | |
| III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | | | | |
| Уставный капитал, в т.ч.: | 1310 | 19 641 550 | 13 344 800 | 6 296 750 | 87,09% | 79,11% | 7,98% |
| Уставный капитал | 13101 | 14 641 550 | 13 344 800 | 1 296 750 | 64,92% | 79,11% | -14,19% |

| Наименование показателя | Код | Абсолют. значения, тыс. руб. | | | Удельный вес в валюте баланса, % | | |
|---|-------------|------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|---------------|---------------|
| | | на 31.12.2021 | на 31.12.2020 | отклонение | на 31.12.2021 | на 31.12.2020 | отклонение |
| Увеличение уставного капитала ¹⁶ | 13102 | 5 000 000 | 0 | 5 000 000 | 22,17% | 0,00% | 22,17% |
| Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | 1 056 500 | 1 056 500 | 0 | 4,68% | 6,26% | -1,58% |
| Резервный капитал | 1360 | 349 610 | 341 101 | 8 509 | 1,55% | 2,02% | -0,47% |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 1 389 830 | 1 334 610 | 55 219 | 6,16% | 7,91% | -1,75% |
| Итого по разделу III | 1300 | 22 437 490 | 16 077 011 | 6 360 479 | 99,49% | 95,30% | 4,19% |
| IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | | | |
| Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 439 | 989 | -550 | 0,00% | 0,01% | -0,01% |
| Прочие обязательства, в т. ч.: | 1450 | 43 513 | 158 586 | -115 073 | 0,19% | 0,94% | -0,75% |
| расчеты с участниками ЦП | 14501 | 43 513 | 158 586 | -115 073 | 0,19% | 0,94% | -0,75% |
| Итого по разделу IV | 1400 | 43 952 | 159 575 | -115 623 | 0,19% | 0,95% | -0,76% |
| V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | | | |
| Кредиторская задолженность, в т. ч.: | 1520 | 45 471 | 605 166 | -559 696 | 0,20% | 3,59% | -3,39% |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 15201 | 1 697 | 4 699 | -3 003 | 0,01% | 0,03% | -0,02% |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 15 202 | 0 | 308 | -308 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Расчеты по налогам и сборам | 15203 | 1 662 | 2 431 | -770 | 0,01% | 0,01% | 0,00% |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 15204 | 3 840 | 0 | 3 840 | 0,02% | 0,00% | 0,02% |
| Расчеты с подотчетными лицами | 15205 | 15 | 2 | 12 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 15206 | 518 | 545 377 | -544 859 | 0,00% | 3,23% | -3,23% |
| Расчеты с подрядчиками по обеспечениям полученным | 15 207 | 37 739 | 52 348 | -14 609 | 0,17% | 0,31% | -0,14% |

¹⁶ Регистрационные действия завершены 28.01.2022.

| Наименование показателя | Код | Абсолют. значения, тыс. руб. | | | Удельный вес в валюте баланса, % | | |
|----------------------------------|-------------|------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|----------------|---------------|
| | | на 31.12.2021 | на 31.12.2020 | отклонение | на 31.12.2021 | на 31.12.2020 | отклонение |
| Доходы будущих периодов | 1530 | 3 412 | 7 424 | -4 013 | 0,02% | 0,04% | -0,02% |
| Оценочные обязательства, в т.ч.: | 1540 | 22 234 | 20 150 | 2 084 | 0,10% | 0,12% | -0,02% |
| Резервы предстоящих расходов | 15401 | 22 234 | 20 150 | 2 084 | 0,10% | 0,12% | -0,02% |
| Итого по разделу V | 1500 | 71 117 | 632 741 | -561 624 | 0,32% | 3,75% | -3,43% |
| БАЛАНС | 1700 | 22 552 559 | 16 869 327 | 5 683 231 | 100,00% | 100,00% | 0,00% |

Таблица №4. Сравнительный анализ финансовых результатов

| Наименование показателя | Код | на 31.12.2021, тыс. руб. | на 31.12.2020, тыс. руб. | Отклонение тыс. руб. | Отклонение % |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|----------------|
| Выручка, в т. ч.: | 2110 | 1 931 682 | 2 416 729 | -485 048 | -20,07% |
| реализация квартир городским очередникам | 21101 | 1 758 348 | 2 331 036 | -572 688 | -24,57% |
| реализация квартир городу | 21102 | 80 665 | 0 | 80 665 | 0,00% |
| реализация истребованных квартир | 21103 | 0 | 1 600 | -1 600 | -100,00% |
| консультации по подбору объектов и проведению сделок | 21104 | 15 192 | 17 356 | -2 164 | -12,47% |
| привлечение потенциальных клиентов для ЮЛ | 21105 | 1 282 | 1 672 | -390 | -23,33% |
| оказание услуг по сопровождению закладных | 21106 | 4 356 | 6 447 | -2 091 | -32,43% |
| доход по облигациям с ипотечным покрытием (младший транш) | 21107 | 68 775 | 55 364 | 13 411 | 24,22% |
| процентный доход по закладным | 21108 | 2 981 | 3 249 | -268 | -8,25% |
| Прочее | 21109 | 82 | 6 | 76 | 1 266,67% |
| Себестоимость продаж, в т. ч.: | 2120 | -1 640 477 | -1 910 782 | 270 305 | -14,15% |
| себестоимость реализованных квартир городским очередникам | 21201 | -1 536 720 | -1 875 003 | 338 283 | -18,04% |
| себестоимость реализации квартир городу | 21202 | -73 431 | 0 | -73 431 | 0,00% |
| себестоимость истребованных квартир | 21203 | 0 | -1 313 | 1 313 | -100,00% |
| затраты на оплату труда | 21204 | -29 294 | -33 531 | 4 237 | -12,64% |
| Прочее | 21205 | -1 033 | -936 | -97 | 10,36% |
| Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 291 205 | 505 947 | -214 742 | -42,44% |
| Коммерческие расходы | 2210 | -61 827 | -74 418 | 12 591 | -16,92% |
| Управленческие расходы, в т. ч.: | 2220 | -160 878 | -164 179 | 3 301 | -2,01% |
| Материальные затраты | 22201 | -871 | -798 | -73 | 9,15% |

| Наименование показателя | Код | на 31.12.2021, тыс. руб. | на 31.12.2020, тыс. руб. | Отклонение тыс. руб. | Отклонение % |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Затраты на оплату труда | 22202 | -74 458 | -77 049 | 2 591 | -3,36% |
| Расходы на добровольное медицинское страхование | 22203 | -3 864 | -4 491 | 627 | -13,96% |
| Отчисления на социальные нужды | 22204 | -21 829 | -22 263 | 434 | -1,95% |
| Амортизация | 22205 | -2 972 | -4 126 | 1 154 | -27,97% |
| Расходы по аренде (в т. ч. коммунальные услуги) | 22206 | -33 469 | -35 570 | 2 101 | -5,91% |
| Расходы на потребление электроэнергии | 22207 | -1 404 | -1 257 | -147 | 11,69% |
| Расходы на потребление тепловой энергии | 22208 | 0 | 0 | 0 | 0,00% |
| Расходы на бензин | 22209 | -856 | -740 | -116 | 15,68% |
| Информационно-консультационные услуги | 22210 | -615 | -309 | -306 | 99,03% |
| Расходы на рекламу | 22211 | -2 099 | -2 325 | 226 | -9,72% |
| Услуги связи (в т. ч. интернет) | 22212 | -2 351 | -2 696 | 345 | -12,80% |
| Обслуживание оргтехники | 22213 | -1 946 | -2 213 | 267 | -12,07% |
| Расходы по ремонту основных средств | 22214 | -47 | -84 | 37 | -44,05% |
| Услуги на доставку корреспонденции | 22215 | -1 090 | -1 225 | 135 | -11,02% |
| Командировочные расходы | 22216 | -23 | 0 | -23 | 0,00% |
| Расходы на ПО и базы данных | 22217 | -4 752 | -4 675 | -77 | 1,65% |
| Расходы на аутсорсинг (в т. ч. обращение взыскания в судах) | 22218 | -91 | -429 | 338 | -78,79% |
| Расходы на охрану труда | 22219 | -708 | -1 138 | 430 | -37,79% |
| НДС, списанный на расходы в результате распределения по видам деятельности | 22220 | -4 563 | 0 | -4 563 | 0,00% |
| Прочие расходы | 22221 | -2 871 | -2 790 | -81 | 2,90% |
| Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 68 500 | 267 350 | -198 850 | -74,38% |
| Проценты к получению | 2320 | 173 940 | 160 025 | 13 915 | 8,70% |
| Прочие доходы | 2340 | 34 135 | 84 008 | -49 873 | -59,37% |
| Доходы (расходы), связанные с безвозмездным получением имущества | 23401 | 4 013 | 3 605 | 408 | 11,32% |
| Стоимость возвращенных квартир при расторжении ДКПК по решению суда/соглашению сторон | 23402 | 9 225 | 19 529 | -10 304 | -52,76% |
| Штрафы, пени и неустойки к получению | 23403 | 318 | 0 | 318 | 0,00% |
| Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества | 23404 | 3 | 16 216 | -16 213 | -99,98% |
| Судебные издержки к возмещению по решению суда | 23405 | 800 | 92 | 708 | 769,57% |
| Доходы (расходы) по операциям с финансовыми инструментами | 23406 | 3 493 | 27 838 | -24 345 | -87,45% |
| Доходы (расходы), связанные с переоценкой внеоборотных активов | 23407 | 8 756 | 5 404 | 3 352 | 62,03% |

| Наименование показателя | Код | на 31.12.2021, тыс. руб. | на 31.12.2020, тыс. руб. | Отклонение тыс. руб. | Отклонение % |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Доходы (расходы) связанные с реализацией имущественных прав | 23408 | 4 832 | 9 703 | -4 871 | -50,20% |
| Прочие внереализационные доходы | 23409 | 2 695 | 1 622 | 1 073 | 66,15% |
| Прочие расходы, в т. ч.: | 2350 | -78 294 | -266 538 | 188 244 | -70,63% |
| Расходы, связанные с образованием оценочных резервов | 23501 | -28 623 | -1 365 | -27 258 | 1996,92% |
| Налоги и сборы | 23502 | -9 037 | -31 634 | 22 597 | -71,43% |
| Расторжение ДКПК по решению суда/соглашению сторон | 23503 | -10 026 | -21 940 | 11 914 | -54,30% |
| Судебные издержки к возмещению по решению суда | 23504 | -1 342 | -5 788 | 4 446 | -76,81% |
| Штрафы, пени, неустойки к уплате | 23505 | -79 | -60 | -19 | 31,67% |
| Расходы, связанные с реализацией прочего имущества | 23506 | -2 | -16 216 | 16 214 | -99,99% |
| Расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов | 23507 | -14 160 | -6 841 | -7 319 | 106,99% |
| Расходы, связанные с реализацией имущественных прав | 23508 | -2 416 | -4 851 | 2 435 | -50,20% |
| Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд | 23509 | 0 | -112 004 | 112 004 | -100,00% |
| Списание НДС на прочие расходы по безвозмездной передаче товаров (работ, услуг) | 23510 | 0 | -22 401 | 22 401 | -100,00% |
| Расходы по операциям с финансовыми инструментами | 23511 | 0 | -24 345 | 24 345 | -100,00% |
| Возмещение убытков к уплате | 23512 | 0 | -792 | 792 | -100,00% |
| Расходы на оплату простоя | 23513 | -186 | -2 616 | 2 430 | -92,89% |
| Прочее | 23514 | -12 421 | -15 685 | 3 264 | -20,81% |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 198 281 | 244 845 | -46 564 | -19,02% |
| Налог на прибыль, в т. ч.: | 2410 | -36 552 | -74 654 | 38 102 | -51,04% |
| текущий налог на прибыль | 2411 | -45 825 | -75 719 | 29 894 | -39,48% |
| отложенный налог на прибыль | 2412 | 9 273 | 1 065 | 8 208 | 770,70% |
| Прочее | 2460 | 0 | -3 | 3 | -100,00% |
| Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 161 729 | 170 188 | -8 459 | -4,97% |

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

| Слагаемые прибыли до налогообложения | Базисный год (2020), тыс. руб. | Отчетный год (2021), тыс. руб. | Влияние на изменение прибыли до налогообложения | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|---|---------|
| | | | тыс. руб. | % |
| Прибыль от продаж | 267 350 | 68 500 | -198 850 | -81,20% |
| Результат от инвестиционной деятельности (проценты к получению – проценты к уплате) | 160 025 | 173 940 | 13 915 | 5,70% |
| Результат от урегулирования дебиторской/кредиторской задолженности | -1 280 | -25 316 | -24 036 | -9,80% |
| Результат от выбытия прочих активов | -133 212 ¹⁷ | 3 212 | 136 423 | 55,70% |
| Результат от переоценки внеоборотных активов | - 1 437 | -5 404 | -3 968 | -1,60% |
| Прочий операционный результат | -46 601 | -16 651 | 29 950 | 12,20% |
| Прибыль до налогообложения | 244 845 | 198 281 | -46 564 | -19,00% |

В 2021 году Обществом получена прибыль до налогообложения в размере 198 281 тыс. руб. Основным значимым фактором, повлиявшим на уменьшение прибыли до налогообложения в 2021 году, является снижение прибыли от продаж на 81%.

В свою очередь, снижение прибыли от продаж связано со снижением выручки от реализации квартир участникам целевых программ Санкт-Петербурга по квартирам, срок признания выручки по которым пришелся на 2020 год.

Таблица №6. Динамика чистых активов и уставного капитала Общества

| Показатель | на 31.12.2021 | на 31.12.2020 | Отклонение 2021 от 2020 тыс. руб. | на 31.12.2019 | Отклонение 2020 от 2019 тыс. руб. |
|-----------------------------|---------------|---------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| Уставной капитал, тыс. руб. | 19 641 550 | 13 344 800 | 6 296 670 | 13 344 800 | 0 |
| Чистые активы, тыс. руб. | 22 440 901 | 16 084 435 | 6 356 466 | 16 149 894 | -65 459 |

Решением единственного акционера АО «СПб ЦДЖ» от 29.09.2021 года было принято решение об увеличении уставного капитала Общества до 19 641 500 тыс. руб.

Согласно указанному решению оплата 500 000 штук обыкновенных именных акций производится денежными средствами. Дополнительный выпуск ценных бумаг зарегистрирован Банком России 28.10.2021г., № 1-01-05315-D-010D. Отчет по итогам размещения ценных бумаг зарегистрирован Банком России 20.01.2022г, соответствующие изменения в Устав относительно увеличения уставного капитала Общества зарегистрированы МИ ФНС России по ЦОД 28.01.2022г.

Стоимость чистых активов Общества в 2021 году увеличилась на 34% по сравнению с аналогичным показателем 2020 года.

Стоимость чистых активов Общества превышает уставной капитал Общества.

¹⁷ 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 №7. Оценка финансовых показателей Общества

| Показатель | Нормативное значение | на 31.12.2021 | на 31.12.2020 | Абсолютное изменение |
|--|----------------------|---------------|---------------|----------------------|
| Показатели прибыльности (рентабельности) | | | | |
| Рентабельность активов | - | 0,01 | 0,01 | 0 |
| Рентабельность основной деятельности | - | 0,04 | 0,12 | -0,08 |
| Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета» | более 0,05 | 10,26 | 10,13 | 0,13 |
| Рентабельность используемого капитала (Рентабельность чистых активов) | - | 0,01 | 0,01 | 0 |
| Показатели ликвидности | | | | |
| Отношение оборотных активов к краткосрочным обязательствам (Коэффициент текущей ликвидности) | более 2 | 320,34 | 25,61 | 294,73 |
| Коэффициент быстрой ликвидности | более 1,5 | 258,24 | 20,49 | 237,75 |
| Коэффициент абсолютной ликвидности | более 0,15-0,7 | 171,87 | 6,78 | 165,09 |
| Показатели структуры капитала | | | | |
| Соотношение заемного и собственного капитала | менее 1,5 | 0,01 | 0,05 | -0,04 |
| Коэффициент автономии (финансовой независимости) | более 0,1-0,6 | 0,99 | 0,95 | 0,04 |
| Коэффициент обеспеченности собственными средствами | более 0,1 | 0,99 | 0,95 | 0,04 |
| Доля собственного капитала в сумме пассивов (Коэффициент финансовой устойчивости) | более 0,3 | 1,00 | 0,96 | 0,04 |

Основные показатели прибыльности (рентабельности) Общества по состоянию на 31.12.2021 по сравнению с аналогичными показателями за 2020 год не изменились, за исключением рентабельности по основной деятельности, которая снизилась в связи со снижением выручки от реализации квартир участникам целевых программ Санкт-Петербурга¹⁸. Количество реализуемых квартир Обществом и снижение выручки связано с тем, что в 2020 году реализовалось значительное количество квартир, срок признания выручки по которым пришелся на 2020 год.

Основные показатели ликвидности Общества по состоянию на 31.12.2021 по сравнению с аналогичными показателями за 2020 год увеличились и находятся в пределах норм, характеризующих Общество как платежеспособное.

Основные показатели структуры капитала Общества по состоянию на 31.12.2021 по сравнению с аналогичными показателями за 2020 год увеличились, коэффициент соотношения заемного и собственного капитала снизился, все показатели структуры

¹⁸ Изменение выручки связано с реализацией плана-графика инвестиционных проектов формирования жилого фонда.

капитала находится в пределах норм, характеризующих Общество как финансово устойчивое.

Таблица №8. Анализ дебиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2021 сумма дебиторской задолженности составляет 9 669 169 тыс. руб., в т. ч.:

| Наименование дебитора | Основание | Размер на 31.12.2021 тыс. руб. | Срок погашения |
|---|---|--------------------------------|------------------|
| Покупатели квартир и заемщики по договорам о предоставлении целевых жилищных займов | Задолженность покупателей квартир, права которых обременены в силу закона | 9 082 116 | Более 12 месяцев |

Общая дебиторская задолженность за отчетный период увеличилась на 11,2%, при этом дебиторская задолженность покупателей квартир и заемщиков по договорам о предоставлении целевых жилищных займов увеличилась на 7,2 % в связи с опережающими темпами заключения новых договоров по сравнению с погашением основного долга по ранее заключенным договорам. Значительный рост дебиторской задолженности, более чем в 3 раза, связан с авансированием контрагентов по договорам подряда.

Доля дебиторской задолженности в сумме оборотных активов в 2021 году составляет 0,45 и уменьшилась на 16,7% по сравнению с аналогичным показателем за 2020 год.

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

(в тыс. руб.)

| Заемщик | Остаток задолженности на 01.01.2021 | Выдано средств за 2021 год | Возвращено средств в 2021 году | Остаток задолженности на 31.12.2021 |
|---|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Участники целевой программы Санкт – Петербурга «Молодежи – доступное жилье» | 6 708 725 | 1 206 311 | 1 270 892 | 6 644 144 |
| Итого: | 6 708 725 | 1 206 311 | 1 270 892 | 6 644 144 |

По состоянию на 31.12.2021 года числится просроченная дебиторская задолженность в размере 847 449 тыс. руб., в т. ч. 817 420 тыс. руб. (96,5%) 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 срок конкурсного производства в отношении Банка продлен, судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего назначено на 16 июня 2022 года. Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», на которую возложены функции конкурсного управляющего,

сообщает о том, что по состоянию на 01.03.2022г. года удовлетворено только 34,52% требований кредиторов первой очереди, требования которых включены в реестр требований кредиторов Банка.

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 31.12.2021 года резерв по задолженности Банка составляет 817 420 тыс. руб.

Таблица №9. Анализ кредиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2021 сумма кредиторской задолженности составляет 88 984 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 |

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» по состоянию на начало года, кредиторская задолженность за отчетный период уменьшилась в 2,5 раза по сравнению с 2020 годом. Снижение произошло в основном за счет сокращения объема задолженности перед участниками целевых жилищных программ по полученным авансовым платежам по договорам купли-продажи квартир в связи с исполнением договоров и переходом права собственности.

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 органом¹⁹), утверждены Наблюдательным советом Общества (протокол от 20.12.2019 № 54 с учетом изменений от 14.05.2021 протокол №64).

Таблица №10. Анализ достигнутых результатов за 2021 год

| № п/п | Наименование показателя | План на 2021 год | Факт за 2021 год | % выполнения |
|---|---|------------------|------------------|--------------|
| Финансово-экономические показатели | | | | |
| 1 | Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета», % | Не менее 6% | 10,26% | 171% |
| 2 | Рентабельность акционерного капитала, % | Не менее 0,6% | 0,84% | 140% |

¹⁹ В понятии Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.07.2014 № 667.

| № п/п | Наименование показателя | План на 2021 год | Факт за 2021 год | % выполнения |
|---|---|-------------------|--|--|
| 3 | Размер дивидендов, тыс. руб. | Не менее 98 000 | 98 000 | 100% |
| 4 | Коэффициент текущей ликвидности | Не менее 2 | 320,34 | 16017% |
| 5 | Коэффициент финансовой устойчивости | Не менее 0,8 | 1,0 | 125% |
| Отраслевые показатели²⁰ | | | | |
| 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 | 311 | 104% |
| 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 ²¹ | 1 750 | 233% |
| 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 | 959 | 661% |
| 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 | 394 | 145% |
| Показатели депремирования | | | | |
| 1 | Своевременность выполнения решений акционера и Наблюдательного совета Общества | Менее 100% | все поручения выполнены в установленный срок | основания для депремирования отсутствуют |

²⁰ Согласно п. 13 Рекомендаций количество отраслевых показателей должно быть не более 4. В связи с окончанием срока реализации целевых программ Санкт-Петербурга 31.12.2021, мероприятия, предусмотренные целевыми программами Санкт-Петербурга, планируются включить в качестве отдельных мероприятий Госпрограммы. Таким образом, Общество планирует сохранить отраслевые показатели с уточнением их наименования.

²¹ В соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О бюджете Санкт-Петербурга на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» в редакции от 15.11.2021 плановые расходы составляют 1 750 млн. руб.

| № п/п | Наименование показателя | План на 2021 год | Факт за 2021 год | % выполнения |
|-------|--|------------------|----------------------|--|
| 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 отчетного периода в размере, превышающем плановый | Более 10% | 36798% ²² | выявлены основания для депремирования |
| 3 | Наличие задолженности по заработной плате перед работниками | Более 0% | отсутствует | основания для депремирования отсутствуют |

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

| № п/п | Наименование показателя | % выполнения | Пояснения по отклонениям |
|---|--|--------------|--|
| Финансово-экономические показатели | | | |
| 1 | Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета», % | 171% | Показатель достигнут, находится в пределах норм |
| 2 | Рентабельность акционерного капитала, % | 140% | Показатель достигнут, находится в пределах норм |
| 3 | Размер дивидендов, тыс. руб. | 100% | Дивиденды выплачены в полном объеме |
| 4 | Коэффициент текущей ликвидности | 16017% | Показатель достигнут, характеризует Общество как платежеспособное |
| 5 | Коэффициент финансовой устойчивости | 125% | Показатель достигнут, находится в пределах норм, характеризующих Общество как финансово устойчивое |
| Отраслевые показатели | | | |
| 1 | Расходы на предоставление социальных выплат гражданам в рамках реализации Закона Санкт-Петербурга от 10.10.2001 № 707-90 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» (таб.6 п.1.1 Госпрограммы), млн руб. | 104% | 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. | 233% | В связи с получением в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.11.2020 № 549-114 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» (в редакции от 15.11.2021) дополнительного финансирования в размере 1 млрд руб. |

²² Законом Санкт-Петербурга «О бюджете Санкт-Петербурга на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» в редакции от 15.11.2021 объем финансирования был увеличен на 5 000 000 тыс. руб.

| № п/п | Наименование показателя | % выполнения | Пояснения по отклонениям |
|-------|---|--------------|--|
| 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. | 661% | Значительно увеличен объем предоставляемых свидетельств в связи со значительным изменением фактического коэффициента конвертации выданных свидетельств на право получения займа в договоры займа для полного использования бюджетных инвестиций 2021 года, а также в связи с ожиданием поступления дополнительных бюджетных инвестиций в декабре 2021 году в размере 5 млрд руб. |
| 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. | 145% | Показатель достигнут |

Коэффициент выполнения финансово-экономических и отраслевых показателей составил более 1.

Вместе с тем, выявлены показатели депремирования по следующим объективным причинам.

Достижение показателя 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 отчетного периода, значительно превысил плановый в связи с предоставлением Законом Санкт-Петербурга «О бюджете Санкт-Петербурга на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» в редакции от 15.11.2021 дополнительного объема финансирования в размере 5 000 000 тыс. руб.

Предельный срок освоения бюджетных инвестиций, определяющий эффективность их использования, указанный в договоре №17 от 18.02.2021 о предоставлении бюджетных инвестиций – 31.12.2022. По факту бюджетные инвестиции по договору №17 от 18.02.2021 о предоставлении бюджетных инвестиций были освоены 27.01.2022 года досрочно, с существенным опережением из-за ускоренной выдачи значительного объема свидетельств.

Предельный срок освоения бюджетных инвестиций в связи с дополнительным финансированием, определяющий эффективность их использования, указанный в договоре о предоставлении бюджетных инвестиций №558 от 24.12.2021г. - 30.06.2023 года.

Таким образом, техническое невыполнение одного показателя депремирования никак не сказалось на итоговом достижении результатов показателей деятельности достижения показателей эффективности. Суммарный коэффициент выполнения отраслевых показателей эффективности за 2021 год увеличился по сравнению с аналогичным показателем 2020 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 2021 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 2021 году выявлены следующие новые непрофильные активы на балансе Общества, по которым проводились необходимые процедуры для организации операций по их отчуждению в соответствии с утвержденным Наблюдательным Советом Общества Планом мероприятий по реализации непрофильных активов Общества на 2021 год:

- 1 квартира, истребованная в судебном порядке в связи с неплатежеспособностью заемщика, по которой осуществлена регистрация права собственности Общества, принималось участие в судебных процессах по искам о выселении зарегистрированных лиц, о взыскании задолженности за коммунальные услуги и по кассационным жалобам зарегистрированных лиц;

- 3 квартиры, приобретенные с целью вовлечения их в оборот для исполнения государственных обязательств по предоставлению жилья субъектом РФ – городом федерального значения Санкт-Петербург, но не соответствующие требованиям по году постройки дома, для реализации которых был заключен договор с АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», но торги не состоялись в виду отсутствия покупателей.

Соблюдение требований Методических рекомендаций по выявлению и реализации непрофильных активов и реализация Программы отчуждения непрофильных активов ежеквартально контролируется Наблюдательным Советом Общества (протоколы от 14.05.2021 № 64, от 28.06.2021 № 65, от 06.08.2021 № 67, от 29.12.2021 № 71).

4.1.5. Информация о кадровой и социальной политике Общества

Таблица №12. Анализ динамики численности сотрудников и заработной платы

| Показатель | на 31.12.2021 | на 31.12.2020 | Абсолютное изменение |
|---|---------------|---------------|----------------------|
| Среднесписочная численность сотрудников, чел. | 157 | 162 | -5 |
| Средняя заработная плата, руб. | 77 891 | 78 672 | -781 |

За 2021 год среднесписочная численность сотрудников Общества снизилась, 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 2021 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 2021 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.

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

В 2021 году сотрудники Общества приняли участие в основном выставочном мероприятиях жилищной сферы Санкт-Петербурга: в весенней и осенней сессии выставки «Ярмарка недвижимости».

Ежеквартально специалисты Общества проводили семинары для сотрудников организаций-партнеров: банков, агентств недвижимости, страховых и оценочных компаний. Такие мероприятия проводились для информирования партнеров о методике работы по стандартам Общества, информировании о нововведениях в реализации целевых жилищных программ, а также специфике работы с ними.

В 2021 году сотрудники Общества обеспечили раздаточной продукцией по всем направлениям реализуемых в Обществе программ жилищные отделы районных администраций Санкт-Петербурга. Также 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.

В целях популяризации целевых жилищных программ Общество совместно с Жилищным комитетом проводило торжественные вручения документов об оказании содействия в улучшении жилищных условий. Такие мероприятия проводились дважды в 4 квартале 2021 года в здании Жилищного комитета на пл. Островского, д. 11.

Общество в 2021 году организовало два торжественных мероприятия по вручению ключей и свидетельств на право приобретения квартир в капитально отремонтированных домах участникам целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» по следующим адресам: Кронштадт, Красная ул., д. 8, к. 1 и Серпуховская ул., д. 2/68. В рамках данных торжественных мероприятий Губернатор Санкт-Петербурга Беглов А.Д. вручил участникам программы ключи от квартир, а также ценные подарки и поздравил их с новосельем.

Данные мероприятия стали одними из важнейших инфоповодов в Санкт-Петербурге, что позволило Обществу в региональном секторе попасть в ТОП-5 новостей Яндекса в мае и августе 2021 года.

Также в августе 2021 года в Парголово прошла церемония заливки первого кубометра бетона в фундамент будущего жилого комплекса для молодых семей – участников целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», в процессе которой вице-губернатор Санкт-Петербурга Н.Л. Бондаренко в фундамент первого корпуса заложил капсулу с посланием потомкам.

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

В конце 2021 года был запущен в печать первый тираж «Белой книги целевой программы МДЖ» в количестве более 100 шт., приуроченный к 20-летию целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье».

В течение 2021 года Общество неоднократно размещало рекламу льготной ипотечной программы «Семейная ипотека» через «Городской центр рекламы и праздничного оформления» на станциях ГУП «Петербургский метрополитен» и остановках общественного транспорта. Также в декабре 2021 года было осуществлено пилотное размещение плакатов с изображением фасадов капитально отремонтированных Обществом домов в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье».

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 2021 году были подготовлены ответы на журналистские запросы таких крупнейших изданий как «Деловой Петербург», «Петербургский дневник», «Вечерний Петербург», «Фонтанка.онлайн» и др. В печатных СМИ и на различных интернет-ресурсах было опубликовано более 30 материалов, относящихся к деятельности Общества.

В 2021 году различные телеканалы, в том числе «Первый канал», «НТВ», «Россия», «Телеканал 78», «Санкт-Петербург», выпустили 17 видеосюжетов о разных аспектах деятельности Общества.

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

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

Также у Общества есть официальная группа в крупнейшей российской социальной сети «ВКонтакте», в которой состоит более 5,5 тысяч подписчиков. Вся информация, публикуемая на официальном сайте, также доступна и в социальной сети, что позволяет охватить широкий круг населения. Работа с сообществом в социальной сети ведется несколькими сотрудниками Общества, что позволяет оперативно отвечать на вопросы подписчиков, а также не менее оперативно размещать наиболее актуальную и важную информацию. В 2021 году Общество получило верификацию в социальной сети

«Вконтакте», что позволило поднять позиции сообщества в поисковых системах, увеличив тем самым посещаемость, а также число просмотров и подписчиков.

В течение пяти лет специалисты Центра проводят онлайн-консультации участников программ в формате трансляций на официальном канале Общества в видеохостинге «Youtube». За это время стало очевидным, что пользователи предпочитают именно этот формат взаимодействия многим другим видам информационно-просветительского контента. Такие онлайн-стримы позволяют охватить наиболее широкое количество граждан, которые в удобной домашней обстановке могут получить всю интересующую их информацию о целевых программах Санкт-Петербурга и способах участия в них. В 2021 году состоялось 2 таких стрима – общее количество участников/просмотров составило более 7000 человек.

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

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 28.06.2021 № 65.

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 2021 год было размещено 119 закупок на сумму 6 134,2 млн руб.

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

В 2021 году было проведено 34 закупки с применением конкурсных процедур, в том числе:

6 открытых запросов предложения (из них 1 закупка проводилась повторно в связи с решением УФАС);

21 запрос предложений в электронной форме;

1 запрос котировок в электронной форме;

6 конкурсов в электронной форме.

Общая сумма закупок, проведенных посредством конкурентных процедур, составила 6 046,8 млн руб.

По результатам всех проведенных закупочных процедур в 2021 году было заключено 32 договора на общую сумму 4 611,6 млн руб. (включая закупки, размещенные в конце 2020 года).

С единственным источником было заключено 85 договоров на общую сумму 87,4 млн руб., а также 49 договоров на выкуп квартир на сумму 397,9 млн руб.

Часть квартир приобреталась у Жилищного комитета с целью реализации программы «Молодежи – доступное жилье», часть квартир приобреталась у физических лиц на вторичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга с целью их вовлечения в оборот для исполнения государственных обязательств по предоставлению жилья субъектом РФ – городом федерального значения Санкт-Петербург.

Экономия денежных средств Общества от проведения закупочных процедур в 2021 году составила 15,7 млн руб.

Несмотря на то, что закупочная деятельность Общества в полной мере осуществляется в рамках Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», ежегодно Общество осуществляет закупку на оказание услуг по проведению обязательного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в рамках Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

В соответствии с действующим законодательством данная закупка осуществлялась путем проведения конкурса в электронной форме. По итогам проведенной закупки в 2021 году Обществом был заключен договор с победителем закупки – АО «Аудиторская фирма Уральский союз» на сумму 160 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 2021 год составил 1 357,8 млн руб. (включая закупки малого объема) или 53,3% от совокупного стоимостного объема закупок Общества, что свидетельствует о перевыполнении плана в 2 раза.

В течение отчетного периода 2021 года на действия Общества была подана одна жалоба в УФАС по Санкт Петербургу, которая в процессе рассмотрения была признана обоснованной. По решению УФАС закупка была отменена и проведена повторно.

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

В 2021 году принималось решение о выплате дивидендов. Решение о выплате дивидендов принято единственным акционером 21 мая 2021 года. Дивиденды по акциям выплачивались по итогам работы Общества за 2020 год.

Сумма дивидендов, подлежащая перечислению в бюджет Санкт-Петербурга согласно указанному выше решению, составляет 98 000 000 рублей 00 копеек.

Сумма дивидендов, перечисленная в бюджет Санкт-Петербурга, составляет 98 000 000,00 рублей 00 копеек. Задолженности по выплате дивидендов не имеется.

Платежный документ, подтверждающий перечисление дивидендов: платежное поручение № 2033 от 07.07.2021.

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 2021 году были приняты следующие решения:

1. Утвердить бизнес-плана Общества на 2021-2022 годы (протокол от 20.01.2021 № 62), а также утвердить его в новой редакции (протокол от 14.05.2021 № 64)

2. Утвердить Ключевые показатели эффективности деятельности Общества на 2021 год (протокол от 20.01.2021 № 62), а также утвердить их в новой редакции (протокол от 14.05.2021 № 64).

3. Согласовать Обществу в качестве направления его деятельности приобретение жилых помещений на территории Санкт-Петербурга, 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-Петербург (протокол от 26.01.2021 № 63).

4. Утвердить план мероприятий по реализации непрофильных активов Общества с поквартальной детализацией на 2021 год (протокол от 14.05.2021 № 64), а также утвердить его в новых редакциях (протокол от 28.06.2021 № 65, протокол от 06.08.2021 № 67).

5. Утвердить Положение о закупке товаров, работ и услуг для нужд Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в новой редакции (протокол от 28.06.2021 № 65).

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. 10, за счет внебюджетных средств Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» без последующего возмещения затрат на проведение строительно-монтажных работ в отношении общего имущества жилых домов со стороны Санкт-Петербурга (протокол от 06.08.2021 № 67).

7. Рекомендовать единственному акционеру Общества принять решение об увеличении уставного капитала Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» до 19 641 550 000 рублей путем размещения 500 000 дополнительных обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 000 рублей каждая (протокол от 27.09.2021 № 68).

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 21.12.2021 № 70).

Во исполнение решений Наблюдательного совета Общества:

- Общество руководствовалось в своей деятельности документами, утвержденными Наблюдательным советом с учетом их актуальных редакций;

- Была проведена дополнительная эмиссия 500 000 штук акций Общества в целях увеличения уставного капитала до 19 641 550 000 рублей, соответствующие изменения в Устав зарегистрированы 28.01.2022;

- В 2021 году Общество приступило к осуществлению деятельности по приобретению квартир на территории Санкт-Петербурга, их ремонту для последующей реализации на государственных аукционах субъекту РФ – городу федерального значения Санкт-Петербург. Всего за 2021 год Обществом было реализовано 16 квартир;

- с Зубаревым Д.Ю., избранным на должность генерального директора Общества, был заключен срочный трудовой договор от 22.12.2021 сроком до 21.12.2022.

Все поручения Наблюдательного совета Общества выполнены в установленный срок.

5. Перспективы развития Общества

Общество продолжит оказывать содействие участникам Программы МДЖ с учетом изменений архитектуры нормативно-правовых актов в сфере жилищной политики Санкт-Петербурга с 2022 года.

В связи с внесением 16.07.2021 изменений в закон Санкт-Петербурга от 27.06.2013 № 425-62 «О реализации государственной молодежной политики в Санкт-Петербурге» и выделением финансирования в размере 2 079,0 млн руб. Общество планирует в рамках государственной программы Санкт-Петербурга «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга», утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2014 № 491, осуществлять выдачу молодым семьям, не являющихся участниками Программы МДЖ, целевых жилищных займов.

В связи с необходимостью сохранения всех инструментов содействия Программы МДЖ Общество планирует для молодых семей, не являющихся участниками Программы МДЖ, разработать и внедрить с 2022 года Корпоративную программу, в соответствии с которой им будет предоставляться рассрочка на оплату жилья на долгосрочной основе.

Общество сформировало необходимый инвестиционный портфель (на рассматриваемый период порядка 14,2 млрд руб.) строительных проектов.

В 2022 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 продолжит осуществлять деятельность по приобретению жилых помещений на территории Санкт-Петербурга, 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.

Основные показатели, планируемые в 2022 году по основным направлениям деятельности:

Таблица №13. Укрупненные показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества

| Наименование показателя | Факт 2021 | План 2022 | Изменение, % |
|--|-----------|-----------|--------------|
| Раздел I. Отраслевые показатели Организации | | | |
| Объем производства продукции (работ, услуг), в натуральных показателях, в т.ч.: | 2 056 | 2 131 | +1% |
| Суммарное количество выданных свидетельств о предоставлении целевых жилищных займов, шт. | 959 | 612 | -36% |
| Суммарное количество предоставленных целевых жилищных займов, шт. | 355 | 945 | +166% |
| Суммарное количество выданных свидетельств о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт. | 412 | 220 | -47% |
| Суммарное количество заключенных договоров о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт. | 306 | 329 | +8% |

| Наименование показателя | Факт 2021 | План 2022 | Изменение, % |
|--|-----------|-----------|--------------|
| Количество квартир, вовлеченных в оборот для исполнения государственных обязательств по предоставлению жилья субъектом РФ – городом федерального значения Санкт-Петербург, шт. | 24 | 25 | +4% |
| Раздел II. Основные показатели деятельности Организации | | | |
| Совокупный объем предоставленных Обществом целевых жилищных займов, тыс. руб. | 1 206 108 | 4 052 850 | 236% |
| Совокупный объем предоставленной рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе при приобретении квартиры у Общества, тыс. руб. | 1 125 373 | 1 812 625 | 61% |
| Выручка от реализации продукции (работ, услуг) без НДС, тыс. руб., в т.ч.: | 1 931 682 | 2 924 435 | +51% |
| реализация объектов жилого фонда городским очередникам | 1 758 348 | 2 541 354 | +45% |
| оказание услуг | 20 913 | 29 009 | +39% |
| доход по ценным бумагам | 71 755 | 45 724 | -36% |
| прочее | 0 | 12 560 | - |
| Себестоимость продаж, тыс. руб., в т.ч.: | 1 640 477 | 2 655 768 | +62% |
| себестоимость реализованных объектов жилого фонда городским очередникам, тыс. руб. | 1 536 720 | 2 326 796 | +51% |
| Операционные расходы, тыс. руб. | 222 705 | 251 669 | +13% |
| Прибыль от продаж, тыс. руб. | 68 500 | 16 999 | -75% |
| Проценты к получению, тыс. руб. | 173 940 | 68 691 | -61% |
| Прочие доходы, тыс. руб. | 34 135 | 3 472 | -89% |
| Прочие расходы, тыс. руб. | 78 294 | 44 628 | -43% |
| Налог на прибыль, тыс. руб. | 36 552 | 10 313 | -72% |
| Чистая прибыль, тыс. руб. | 161 729 | 34 222 | -79% |

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 01.02.2022 № 72) утверждены ключевые показатели деятельности Общества.

Таблица №14. Информация по целевым значениям КПЭ на 2022 год

| № п/п | Наименование показателя | План на 2022 год |
|---|---|-------------------|
| Финансово-экономические показатели | | |
| 1 | Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета», % ²³ | Не менее 1% |
| 2 | Рентабельность акционерного капитала, % | Не менее 0,2% |
| 3 | Размер дивидендов, тыс. руб. | Не менее 85 300,0 |
| 4 | Коэффициент текущей ликвидности | Не менее 2 |
| 5 | Коэффициент финансовой устойчивости | Не менее 0,8 |

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 2022 год |
|----------------------------------|---|------------------------------|
| Отраслевые показатели | | |
| 1 | Суммарное количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении целевых жилищных займов, шт. | 612 |
| 2 | Совокупный объем предоставленных целевых жилищных займов молодым семьям, млн руб. | 4 052,8 |
| 3 | Суммарное количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт. | 220 |
| 4 | Совокупный объем предоставленной молодым семьям рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, млн руб. | 1 812,6 |
| Показатели депремирования | | |
| 1 | Своевременность выполнения решений акционера и Наблюдательного совета Общества | Менее 100% |
| 2 | Достижение показателей эффективности (результативности) 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: суммарное количество удовлетворенных заявлений молодых семей о предоставлении долгосрочных займов на оплату жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» и целевых жилищных займов в соответствии с условиями государственной программы Санкт-Петербурга «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга», по состоянию на конец отчетного периода в размере менее 90% планового суммарного значения индикаторов подпрограммы «Улучшение жилищных условий жителей Санкт-Петербурга» Госпрограммы. | Менее 90% (менее 850 шт.) |
| 3 | Наличие задолженности по заработной плате перед работниками | Более 0% |

6. 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

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 2021 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)»: сотрудники продолжили работать дистанционно, 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 проводится личный прием граждан по записи, не менее 45 % сотрудников продолжают работать дистанционно.

Приказом от 08.04.2020 № 2020-04/03 утвержден Стандарт безопасной деятельности АО «СПб ЦДЖ», приказом от 10.04.2020 года № 2020-04/4 утверждены Правила личной гигиены сотрудников для профилактики коронавирусной инфекции.

Получен индивидуальный QR-код по каждому адресу осуществления деятельности организации в подтверждение соблюдения стандартов ведения безопасной деятельности.

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;
- 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 IT-технологий не возникает.

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.

Страновые и региональные риски

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Санкт-Петербург, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Общества не влияют. Общество подвержено страновому риску, присущему Российской Федерации, уровень которого, прежде всего зависит от стабильности социально-экономической и политической ситуации в Российской Федерации, состояния правовой среды внутри страны, а также от изменений в мировой финансовой системе.

24 февраля 2022 года в средствах СМИ опубликована информация о серьезных изменениях на глобальных рынках, связанных с введенными санкциями ЕС в отношении ряда крупнейших банков Российской Федерации, в том числе Банк ВТБ (ПАО). Общество учитывает риск усиления внешнего давления на экономику Российской Федерации и возможности введения разного рода политически мотивированных санкций со стороны стран – членов НАТО и государств, следующих их политике.

Общество не может оценить, как будут развиваться события, а также какое влияние они окажут на развитие экономики в дальнейшем, а также на деятельность Общества в целом.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий руководство Общества не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на финансовое положение Общества.

Деятельность Общества локализована на внутреннем финансовом рынке, таким образом ограничения на операции нерезидентов с российским долгом существенно не могут повлиять на возможность совершения операций Обществом. Общество в состоянии выполнять свои обязательства на протяжении следующих за отчетной датой 12 месяцев.

По мнению Общества, отсутствует необходимость каких-либо действий по смягчению воздействия вышеуказанного события (санкции) в связи с действиями регулятора по поддержанию финансовой стабильности и непрерывности операционной деятельности финансовых организаций.

Вместе с тем санкции, связанные с прекращением поставок различных видов технического оборудования, программного обеспечения, а также существенный рост стоимости строительных материалов требует соответствующего реагирования.

Инструменты управления риском:

- реализация программ импортозамещения, оптимизация проектных решений, таргетирование себестоимости, как в области проектов строительства, так и в операционной деятельности;

- реализация мероприятий по повышению информационной безопасности ИТ-инфраструктуры 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).

В течение всего 2021 года число предложений от работодателей росло быстрее активности соискателей. За 2021 год работодатели Санкт-Петербурга разместили на 43% вакансий больше, чем за весь 2020-й, или почти 800 000 новых вакансий. Рынок труда на протяжении всего 2021 года активно восстанавливался после длительных эпидемиологических ограничений. Активность соискателей увеличивалась, но по итогам за весь 2021 год всё равно на 5% меньше по сравнению с 2020 годом. При этом, несмотря на такие показатели, число активных резюме за декабрь 2021 года увеличилось во всех регионах, но наиболее активно рост проявился в Санкт-Петербурге, Ленинградской области. Количество активных резюме за декабрь 2021 года наиболее заметно выросло среди молодых и начинающих специалистов, среди представителей сферы продаж, ИТ-области, а также соискателей в области административного персонала.

Ситуация стала улучшаться по мере снятия ограничений, связанных с противодействием распространению в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID-19), и возвращения в рабочий режим большинства предприятий.

Официальный уровень безработицы в Санкт-Петербурге за 2021 год по данным Петростат сократился на 75%. Показатель безработицы на конец 2021 года в Санкт-Петербурге оказался одним из самых низких в стране — 0,8% к численности рабочей силы.

Однако в связи с введенными санкциями со стороны стран – членов НАТО и государств, следующих их политике, с конца февраля 2022 года об уходе из России или приостановке своей деятельности в Российской Федерации объявили более 400 зарубежных компаний. По экспертной оценке СМИ, на Санкт-Петербург приходится не менее 20% от общей цифры работников компаний, заявивших о сворачивании своей деятельности в стране (около 40 тыс. человек). По данным Смольного по состоянию на 14 марта 2022 года, ситуация на рынке труда Санкт-Петербурга пока остается спокойной: в городе зарегистрировано 17 000 безработных и предложено более 25 000 вакансий. При этом власти уже начали готовить меры помощи тем, кто потеряет работу.

Реальная среднемесячная начисленная заработная плата на средних и крупных предприятиях, в основном бюджетных, в 2021 году продолжала расти: по данным Росстата в среднем в 2021 году она выросла по Санкт-Петербургу на 3,8% по сравнению с 2020 годом и составила 71 264 руб. Среднее предложение по зарплатам в Санкт-Петербурге в 2022 году составляет 61 200 руб., что на 15% больше, чем в среднем по стране.

По оценкам ЦБ РФ, по итогам 2022 года инфляция ожидается на уровне 20% (предыдущая оценка – 5,5%), а номинальная заработная плата может увеличиться на 9,5% (предыдущая оценка – 8%).

С учетом текущей ситуации значительное увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников.

На основании вышеизложенного, Общество оценивает риски, связанные с платежеспособностью заемщиков, как высокие, что повлечет за собой уменьшение поступлений платежей в счет исполнения обязательств в 2022 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 ввода жилья в Санкт-Петербурге в 2021 году увеличился почти на 20% по сравнению с прошлым годом. В декабре 2021 года средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке составила 198 900 руб. – это на 28% выше, чем в прошлом году. На вторичном рынке средняя цена достигла 176 100 руб. за 1 кв. м (+25,6%). Это абсолютный рекорд роста цен за все время существования современного рынка недвижимости. Рост цен на жилье в 2022 году замедлился как на первичном, так и на вторичном рынках. По мнению аналитиков, в 2022 году рост цен на недвижимость составит 5-15%.

На основании вышеизложенного, риск снижения цен на недвижимость Обществом оценивается на низком уровне.

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, коронавируса (COVID-19), а также в связи с антироссийскими санкциями;
- 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 02.09.2020);
- предъявление требований к контрагентам по предоставлению широкого перечня финансовой отчетности для осуществления регулярного мониторинга их платежеспособности с использованием лимитов, ковенант и обеспечений исполнения договора или гарантийных обязательств по договору;
- в случае предоставления контрагентом банковской гарантии на обеспечение исполнения договора или гарантийных обязательств, банковская гарантия должна быть выдана банком, отвечающим требованиям, установленным в Положении о закупке товаров, работ и услуг для нужд акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».

Операционный риск

Операционный риск – это риск убытков от мошенничества, несанкционированных действий, ошибок, неэффективных бизнес-процессов, системных сбоев, нарушения информационной безопасности и потери деловой репутации. Цель Общества – управлять операционным риском таким образом, чтобы избежать финансовых потерь и одновременно сохранить свою репутацию организации, работающей эффективно с точки зрения затрат.

Управление *операционным риском* осуществляется путем:

- сбора и мониторинга операционных инцидентов;
- проведения самооценки подразделений, с целью выявления процессов, наиболее подверженных операционному риску;
- мониторинга ключевых индикаторов риска, которые являются отражением возможного наступления операционного риска в ближайшем будущем;
- разграничения доступа к информации;
- обеспечения защиты от несанкционированного входа в информационные системы;
- обеспечения защиты от выполнения несанкционированных операций средствами информационной системы;
- автоматизации выполнения рутинных действий;
- регистрации и мониторинга действий пользователей информационных систем;
- регламентации и документирования основных бизнес-процессов.

Общество не имеет планов и намерений по прекращению своей деятельности.

У Общества отсутствуют сомнения и неопределенности в части допущения непрерывности его деятельности.

Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлению своей деятельности в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

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 31.12.2021 Общество не имеет.

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

По состоянию на 31.12.2021 года Общество выступает истцом:

- в 1 гражданском деле о взыскании задолженности по договору купли-продажи квартиры, предоставленной по условиям целевой программы БДЖ на сумму 473 094,62 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 2 706 488,94 руб.;
- в 6 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 13 577 927,13 руб.;
- в 1 гражданском деле о расторжении кредитного договора, взыскании долга и обращении взыскания на заложенное имущество на сумму 1 217 023,34 руб.

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

По состоянию на 31.12.2021 года Общество выступает ответчиком:

- в 3 делах в рамках арбитражного судопроизводства о взыскании с Общества юридическими лицами денежных средств на общую сумму 537 568,99 руб.
- в 1 гражданском деле о возмещении расходов на устранение недостатков на сумму 690 763,00 руб.

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

По состоянию на 31.12.2021 года Общество участвует:

- в 1 процедуре банкротства юридического лица на сумму 1 365 000,00 руб.

7. 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.

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

В 2021 году в ходе государственных аукционов, проводимых Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, было заключено 16 сделок на сумму 80 665,0 тыс. руб., в рамках которых были реализованы квартиры полностью пригодные для дальнейшего их предоставления социально незащищенным слоям населения в рамках исполнения государственных обязательств Санкт-Петербурга по обеспечению жильем определённых категорий граждан.

9. 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. | 20.11.2020 | 21.05.2021 |
| Миронова Тамара Григорьевна | - 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета. | 20.11.2020 | 21.05.2021 |
| Заставный Богдан Георгиевич | - 1982 года рождения; - образование высшее; -занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями. | 20.11.2020 | 21.05.2021 |

| 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 |
|--|---|--|---|
| 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 | 21.05.2021 |
| Бабаева Вероника Вячеславовна | 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга. | 20.11.2020 | 21.05.2021 |
| 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 | 21.05.2021 |
| 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 | 21.05.2021 |
| Избран новый состав наблюдательного совета – 21.05.2021 | | | |
| Борщев Виктор Алексеевич | - 1960 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Жилищного комитета. | 21.05.2021 | 20.12.2021 |
| Миронова Тамара Григорьевна | - 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета. | 21.05.2021 | 20.12.2021 |
| Заставный Богдан Георгиевич | - 1982 года рождения; - образование высшее; -занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями. | 21.05.2021 | 20.12.2021 |
| Кох Никита Вячеславович | - 1984 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела ревизионной и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга. | 21.05.2021 | 20.12.2021 |
| Бабаева Вероника Вячеславовна | 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга. | 21.05.2021 | 20.12.2021 |

| 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 |
|--|--|---|--|
| Крамар Елена Юрьевна | - 1974 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления программно-целевого планирования Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга - | 21.05.2021 | 20.12.2021 |
| Ряполова Наталья Николаевна | - 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга. | 21.05.2021 | 20.12.2021 |
| Избран новый состав наблюдательного совета – 20.12.2021 | | | |
| Зотов Олег Юрьевич | - 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Жилищного комитета. | 20.12.2021 | наст. время |
| Канивцов Роман Александрович | -1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Жилищного комитета | 20.12.2021 | наст. время |
| Миронова Тамара Григорьевна | - 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета. | 20.12.2021 | наст. время |
| Заставный Богдан Георгиевич | - 1982 года рождения; - образование высшее; -занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями. | 20.12.2021 | наст. время |
| Кох Никита Вячеславович | - 1984 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела ревизионной и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга. | 20.12.2021 | наст. время |
| Бабаева Вероника Вячеславовна | 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга. | 20.12.2021 | наст. время |
| Ряполова Наталья Николаевна | - 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга. | 20.12.2021 | наст. время |

10. 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. | 05.06.2020 | 21.05.2021 |
| Тимофеев Антон Борисович | -1971 года рождения; - образование высшее; - занимал должность начальника отдела новых форм обеспечения жильем Жилищного комитета. | 05.06.2020 | 21.05.2021 |
| Рыжакова Ольга Викторовна | -1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета. | 05.06.2020 | 21.05.2021 |
| Утвержден состав Ревизионной комиссии – 21.05.2021 | | | |
| Кузнецова Елена Алексеевна | -1963 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета. | 21.05.2021 | по настоящее время |
| Тимофеев Антон Борисович | -1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления по оказанию содействия в улучшении жилищных условий. | 21.05.2021 | по настоящее время |
| Рыжакова Ольга Викторовна | -1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета. | 21.05.2021 | по настоящее время |

11. 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. |

| Сведения о лице, занимающем должность генерального директора Общества | |
|---|--|
| | Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Петербургский государственный университет путей сообщения императора Александра I", 2020, бакалавр по направлению строительство. |
| 4 | <p>Работа за последние пять лет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - период работы; - наименование организации; - сфера деятельности; - должность. |
| | <p>03.10.2016 – 21.12.2017 Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» <i>Сфера деятельности – реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге</i> Операционный директор</p> <p>22.12.2017 – 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 – 21.12.2021 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>22.12.2021 – 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> |

12. 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 3 052 тыс. руб. (в том числе НДФЛ/брутто), в том числе квартальные премии по итогам работы за 2021 год - 526 тыс. руб., компенсация за 19 дней неиспользованного основного отпуска (за период с 22.12.2020 по 21.12.2021) и 14 дней неиспользованного дополнительного отпуска за ненормированный рабочий день (за период с 22.12.2020 по 21.12.2021) при прекращении трудового договора от 22.12.2020 года – 248 тыс. руб., что составляет 0,17 % от фонда оплаты труда Общества.

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

Настоящий отчет составлен 20 апреля 2022 года.

Прошито и пронумеровано 21 лист.

Генеральный директор АО "СПб ЦДЖ" Зубарев Д.Ю.

