

Предварительно утверждено  
Наблюдательным советом  
Акционерного общества  
«Санкт-Петербургский центр  
доступного жилья»  
(протокол от 16.05.2023 № 82)

Утверждено  
решением единственного акционера  
Акционерного общества  
«Санкт-Петербургский центр  
доступного жилья»  
(решение от «03» июля 2023 года)

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**Акционерного общества**  
**«Санкт-Петербургский центр доступного жилья»**  
**за 2022 год**

Достоверность данных,  
содержащихся в отчете  
подтверждена Ревизионной  
комиссией Акционерного общества  
«Санкт-Петербургский центр  
доступного жилья»  
(заключение от «21» апреля 2023 года)

Генеральный директор  
АО «СПб ЦДЖ»



/Д.Ю.Зубарев/

Главный бухгалтер  
АО «СПб ЦДЖ»



/Н.В.Петряхина/

Санкт-Петербург  
2023

## Оглавление

|        |                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | Общие сведения об Обществе .....                                                                                                                                                                                                                     | 3  |
| 2.     | Положение Общества в отрасли .....                                                                                                                                                                                                                   | 4  |
| 3.     | Приоритетные направления деятельности Общества .....                                                                                                                                                                                                 | 5  |
| 4.     | Отчет наблюдательного совета Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности .....                                                                                                                            | 6  |
| 4.1.   | Анализ результатов развития Общества в 2022 году .....                                                                                                                                                                                               | 6  |
| 4.1.1. | Анализ финансовых результатов Общества в 2022 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 .....                                                                                                                                                                                           | 23 |
| 4.1.6. | Информация об информационной и просветительской деятельности Общества .....                                                                                                                                                                          | 24 |
| 4.1.7. | Информация о закупочной деятельности Общества .....                                                                                                                                                                                                  | 26 |
| 4.1.8. | Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества .....                                                                                                                                                                        | 27 |
| 4.2.   | Сведения о деятельности совета директоров Общества в части обеспечения выполнения приоритетных направлений его развития. ....                                                                                                                        | 28 |
| 5.     | Перспективы развития Общества .....                                                                                                                                                                                                                  | 29 |
| 6.     | Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества .....                                                                                                                                                                           | 31 |
|        | Страновые и региональные риски .....                                                                                                                                                                                                                 | 32 |
|        | Макроэкономические риски .....                                                                                                                                                                                                                       | 32 |
|        | Риск снижения спроса на объекты недвижимости и кредитные продукты .....                                                                                                                                                                              | 33 |
|        | Кредитный риск .....                                                                                                                                                                                                                                 | 34 |
|        | Кредитный риск контрагентов .....                                                                                                                                                                                                                    | 35 |
|        | Риск вложения в инвестиционную недвижимость .....                                                                                                                                                                                                    | 35 |
|        | Риск ликвидности .....                                                                                                                                                                                                                               | 35 |
|        | Операционный риск .....                                                                                                                                                                                                                              | 36 |
|        | Информация об инвестиционных вложениях Общества .....                                                                                                                                                                                                | 37 |
|        | Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве истца по искам о взыскании .....                                                                                                                        | 37 |
|        | Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве ответчика по искам о взыскании .....                                                                                                                    | 37 |
|        | Информация о неоконченных судебных разбирательствах по рассмотрению заявлений о включении денежных требований в реестр требований кредиторов в рамках процедур банкротства .....                                                                     | 37 |
| 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 .....                                                        | 37 |
| 8.     | Отчет о совершенных Обществом в отчетном году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность .....                                                                                                                                          | 37 |
| 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 ..... | 39 |
| 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 .....                     | 40 |
| 11.    | Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) Общества .....                                                                                                                      | 41 |
| 12.    | Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества .....                                                                                                   | 42 |

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@spbcgdg.ru](mailto:zakaz@spbcgdg.ru);

Размер уставного капитала Общества: 21 720 550 000 (Двадцать один миллиард семьсот двадцать миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Общее количество акций: 2 172 055 (Два миллиона сто семьдесят две тысячи 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: Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР АУДИТА И КОНСАЛТИНГА «ПАРТНЕР»»; 650000, Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, пр. Советский, д. 63а, этаж 4, пом. 1, телефон +8 (905) 965-72-40. Решение об утверждении аудитора Общества было принято единственным акционером 23.12.2022.

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

Сведения о принятых решениях единственным акционером Общества в 2022 году:

- решение от 26.01.2022 (об утверждении аудитора для проведения обязательного аудита за 2021 год);

- решение от 17.06.2022 (годовое решение);

- решение от 21.07.2022 (о реорганизации в виде присоединения АО «Парголово»);

- решение от 12.09.2022 (об увеличении уставного капитала);

- решение от 02.11.2022 (о внесении изменений в устав);

- решение от 23.12.2022 (об утверждении аудитора для проведения обязательного аудита за 2022 год).

## 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 администрированием предоставления социальных выплат участникам целевых программ Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» (далее – Программа МДЖ), «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» (далее – Программа РДЖК), которым не было оказано содействие до 31.12.2021 в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.06.2022 № 522, а также жилищной программы Общества «Доступное жилье» (далее – Программа ДЖ, вместе Программы)<sup>1</sup>, утвержденной протоколом Наблюдательного совета Общества от 03.06.2022 №74.

Социальное направление характеризуется выполнением следующих основных задач:

- администрирование предоставления социальных выплат участникам Программы МДЖ и Программы РДЖК, которым не было оказано содействие до 31.12.2021;
- предоставление рассрочки участникам Программы МДЖ, Программы ДЖ по оплате приобретаемого жилья у Оператора в рамках заключенных договоров купли-продажи квартир;
- предоставление беспроцентных целевых жилищных займов участникам Программы МДЖ, Программы ДЖ 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).<sup>2</sup>

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

---

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

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

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

---

В соответствии со Стратегией развития Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» на период до 2035 года (далее - Стратегия), утвержденной Наблюдательным советом (протокол № 74 от 03.06.2022), миссией АО «СПб ЦДЖ» является содействие в формировании и реализации жилищной политики по повышению уровня доступности жилья для социально приоритетных категорий граждан в Санкт-Петербурге.

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.

Миссия АО «СПб ЦДЖ» охватывает как работу в рамках реализации государственных программ Санкт-Петербурга и Российской Федерации, направленных на улучшение жилищных условий граждан, так и использование коммерческих и некоммерческих механизмов содействия гражданам в улучшении жилищных условий. Общество выполняет в Санкт-Петербурге роль регионального института развития в жилищной сфере.

В 2022 году Общество реализовывало следующие приоритетные направления деятельности:

- 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, Программы ДЖ 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, Программы ДЖ беспроцентных целевых ипотечных жилищных займов для приобретения жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости у любых физических и юридических лиц, кроме Общества.

С целью более эффективной реализации Инструментов Общество в 2022 году осуществляло деятельность, направленную на:

- формирование жилого фонда путем проведения капитального ремонта квартир и общедомового имущества в ветхих многоквартирных жилых домах, для последующей его реализации участникам Программы МДЖ и Программы ДЖ, а также реализация проектов нового строительства;

- сопровождение долговых обязательств в виде профессионального обслуживания (сервиса) обязательств<sup>3</sup>, находящихся на балансе Общества и ипотечных агентов.

---

<sup>3</sup> К обязательствам относятся портфели залдных, договоров купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа и договоров о предоставлении целевых жилищных займов.

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

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 в 2022 году осуществляло 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.

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

### 4.1. Анализ результатов развития Общества в 2022 году

#### 4.1.1. Анализ финансовых результатов Общества в 2022 году

Таблица №1. Сравнительный анализ по основным направлениям деятельности

| Наименование показателя                                                                                           | Значение показателя за 2021 год | Плановые показатели 2022 года | Значение показателя за 2022 год | Абсолютное изменение 2022-2021 | Абсолютное изменение факт-план 2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| <b>ЖИЛЬЕ В РАССРОЧКУ</b>                                                                                          |                                 |                               |                                 |                                |                                     |
| Суммарное количество выданных свидетельств о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт. | 412                             | 220                           | 260                             | -152                           | +40                                 |
| Суммарное количество заключенных договоров о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт. | 306                             | 329                           | 326                             | +20                            | -3                                  |

| Наименование показателя                                                                                                           | Значение показателя за 2021 год | Плановые показатели 2022 года | Значение показателя за 2022 год | Абсолютное изменение 2022-2021 | Абсолютное изменение факт-план 2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Совокупный объем предоставленной рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе при приобретении квартиры у Общества, млн. руб. | 1 125                           | 1 813                         | 2 363                           | +1 238 <sup>4</sup>            | +550 <sup>4</sup>                   |
| <b>ЛЬГОТНЫЕ ЗАЙМЫ</b>                                                                                                             |                                 |                               |                                 |                                |                                     |
| Совокупный объем выданных свидетельств о предоставлении целевых жилищных займов, млн руб.                                         | 4 370                           | 2 673                         | 1 875                           | -2 495 <sup>5</sup>            | -798 <sup>6</sup>                   |
| Суммарное количество выданных свидетельств о предоставлении целевых жилищных займов, шт.                                          | 959                             | 612                           | 377                             | -582 <sup>7</sup>              | -235 <sup>8</sup>                   |
| Совокупный объем предоставленных целевых жилищных займов, млн. руб.                                                               | 1 206                           | 4 053                         | 3 109                           | +1 903                         | -944 <sup>9</sup>                   |
| Суммарное количество предоставленных целевых жилищных займов, шт.                                                                 | 355                             | 945                           | 725                             | +370                           | -220 <sup>9</sup>                   |

<sup>4</sup> Увеличение объема рассрочки в 2022 году по сравнению с фактическим значением 2021 года и плановым значением 2022 года связано с высоким спросом участников получить рассрочку на более длительный срок (20 лет) в связи с переходом на программу «Доступное жилье».

<sup>5</sup> В конце 2021 года было получено дополнительное финансирование - 5 000,0 млн руб., в связи с чем были дополнительно выданы свидетельства о возможности предоставления целевых жилищных займов на сумму 3 366,9 млн руб.

<sup>6</sup> Основной причиной отклонения являются объективные макроэкономические факторы, повлиявшие на формирование отложенного спроса в рассматриваемой категории граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий, а также перенос выдачи свидетельств о предоставлении целевого жилищного займа по программе «Доступное жилье» на начало 2023 года. Также фактический средний размер свидетельства о предоставлении целевого жилищного займа по целевой программе «Молодежи – доступное жилье» превысил плановое значение.

<sup>7</sup> В конце 2021 года было получено дополнительное финансирование - 5 000,0 млн руб., в связи с чем дополнительно было выдано 712 свидетельств о возможности предоставления целевых жилищных займов.

<sup>8</sup> Основной причиной отклонения являются объективные макроэкономические факторы, повлиявшие на формирование отложенного спроса в рассматриваемой категории граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий, а также перенос выдачи свидетельств о предоставлении целевого жилищного займа по программе «Доступное жилье» на начало 2023 года.

<sup>9</sup> В связи со снижением спроса на рынке недвижимости из-за внешних факторов нестабильности, а также снижения реально располагаемых доходов, семьи откладывают решение жилищного вопроса и заключение сделки с ипотечным займом.

| Наименование показателя                                                                                                                                                        | Значение показателя за 2021 год | Плановые показатели 2022 года | Значение показателя за 2022 год | Абсолютное изменение 2022-2021 | Абсолютное изменение факт-план 2022 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| <b>ФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛОГО ФОНДА</b>                                                                                                                                               |                                 |                               |                                 |                                |                                     |
| Количество квартир, вовлечённых в оборот для исполнения государственных обязательств по предоставлению жилья субъектом РФ – городом федерального значения Санкт-Петербург, шт. | 24                              | 25                            | 20                              | -4                             | -5                                  |
| <b>ЕДИНЫЙ СЕРВИС ДЛЯ ГОРОДСКИХ ОЧЕРЕДНИКОВ</b>                                                                                                                                 |                                 |                               |                                 |                                |                                     |
| Подбор объектов жилого фонда на рынке недвижимости, шт.                                                                                                                        | 283                             | 311                           | 342                             | +59                            | +31                                 |
| Подготовка сделки купли продажи объектов жилого фонда, шт.                                                                                                                     | 44                              | 101                           | 107                             | +63                            | +6                                  |
| Прочие услуги <sup>10</sup> , шт.                                                                                                                                              | 284                             | 366                           | 385                             | +101                           | +19                                 |
| <b>СОПРОВОЖДЕНИЕ ДОЛГОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ</b>                                                                                                                                     |                                 |                               |                                 |                                |                                     |
| Совокупный объем договоров купли-продажи с рассрочкой платежа, шт.                                                                                                             | 1 494                           | 1 625                         | 1 596                           | +102                           | -29                                 |
| Объем договоров на предоставление целевых жилищных займов, шт.                                                                                                                 | 4 185                           | 4 973                         | 4 701                           | +516                           | -272 <sup>11</sup>                  |
| Общий объем коммерческих ипотечных кредитов, шт.                                                                                                                               | 638                             | 495                           | 594                             | -44                            | +99 <sup>12</sup>                   |

#### 4.1.2. Анализ финансового состояния Общества

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

| Наименование показателя       | Код  | Абсолютные значения, тыс. руб. |               |            | Удельный вес в валюте баланса, % |               |            |
|-------------------------------|------|--------------------------------|---------------|------------|----------------------------------|---------------|------------|
|                               |      | на 31.12.2022                  | на 31.12.2021 | отклонение | на 31.12.2022                    | на 31.12.2021 | отклонение |
| <b>АКТИВ</b>                  |      |                                |               |            |                                  |               |            |
| <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b> |      |                                |               |            |                                  |               |            |
| Нематериальные активы         | 1110 | 484                            | 542           | -58        | 0,00%                            | 0,00%         | 0,00%      |

<sup>10</sup> Вознаграждение за организацию сделки по приобретению жилья с использованием ипотечного кредита, предоставленного по программе ДОМ.РФ, оказание услуг, связанных с сопровождением (регистрацией) сделки по приобретению объекта недвижимости, включающий в себя услуги по оформлению усиленной квалифицированной электронной подписи) и пр.

<sup>11</sup> Планировалось к заключению большее число договоров предоставления займов.

<sup>12</sup> 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 31.12.2022                  | на 31.12.2021    | отклонение       | на 31.12.2022                    | на 31.12.2021 | отклонение    |
| <b>Основные средства, в т. ч.:</b>                               | <b>1150</b> | <b>206 319</b>                 | <b>89 130</b>    | <b>117 189</b>   | <b>0,83%</b>                     | <b>0,39%</b>  | <b>0,44%</b>  |
| Основные средства в организации                                  | 11501       | 203 879                        | 4 033            | 199 846          | 0,82%                            | 0,02%         | 0,80%         |
| Строительство объектов основных средств                          | 11502       | -                              | 72 406           | -72 406          | 0,00%                            | 0,32%         | -0,32%        |
| Право пользования арендованным имуществом                        | 11503       | 2 440                          | 12 691           | -10 251          | 0,01%                            | 0,06%         | -0,05%        |
| <b>Финансовые вложения, в т. ч.:</b>                             | <b>1170</b> | <b>582 062</b>                 | <b>479 040</b>   | <b>103 022</b>   | <b>2,33%</b>                     | <b>2,12%</b>  | <b>0,21%</b>  |
| Предоставленные займы                                            | 11701       | 113 394                        | 1 678            | 111 715          | 0,45%                            | 0,01%         | 0,44%         |
| Облигации                                                        | 11702       | 160 046                        | 457 836          | -297 790         | 0,64%                            | 2,03%         | -1,39%        |
| Долговые ценные бумаги                                           | 11703       | 308 622                        | 19 526           | 289 096          | 1,23%                            | 0,09%         | 1,14%         |
| <b>Отложенные налоговые активы</b>                               | <b>1180</b> | <b>303 302</b>                 | <b>296 815</b>   | <b>6 487</b>     | <b>1,21%</b>                     | <b>1,32%</b>  | <b>-0,11%</b> |
| <b>Прочие внеоборотные активы, в т. ч.:</b>                      | <b>1190</b> | <b>695</b>                     | <b>9 760</b>     | <b>-9 065</b>    | <b>0,00%</b>                     | <b>0,04%</b>  | <b>-0,04%</b> |
| Расходы будущих периодов                                         | 11901       | 695                            | 9 760            | -9 065           | 0,00%                            | 0,04%         | -0,04%        |
| <b>Итого по разделу I</b>                                        | <b>1100</b> | <b>1 092 863</b>               | <b>875 288</b>   | <b>217 575</b>   | <b>4,37%</b>                     | <b>3,88%</b>  | <b>0,49%</b>  |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                      |             |                                |                  |                  |                                  |               |               |
| <b>Запасы, в т. ч.:</b>                                          | <b>1210</b> | <b>6 955 503</b>               | <b>4 204 542</b> | <b>2 750 961</b> | <b>27,83%</b>                    | <b>18,63%</b> | <b>9,20%</b>  |
| Материалы                                                        | 12101       | 165 821                        | 219 028          | -53 207          | 0,66%                            | 0,97%         | -0,31%        |
| Товары отгруженные                                               | 12102       | 175 392                        | 140 037          | 35 354           | 0,70%                            | 0,62%         | 0,08%         |
| Товары                                                           | 12103       | 19 003                         | 80 264           | -61 261          | 0,08%                            | 0,36%         | -0,28%        |
| Готовая продукция                                                | 12104       | 2 095 696                      | 119 055          | 1 976 641        | 8,39%                            | 0,53%         | 7,86%         |
| Основное производство                                            | 12105       | 4 499 591                      | 3 646 157        | 853 434          | 18,01%                           | 16,16%        | 1,85%         |
| <b>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям</b> | <b>1220</b> | <b>-</b>                       | <b>-</b>         | <b>0</b>         | <b>0,00%</b>                     | <b>0,00%</b>  | <b>0,00%</b>  |

| Наименование показателя                                                     | Код         | Абсолютные значения, тыс. руб. |                  |                   | Удельный вес в валюте баланса, % |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|------------------|-------------------|----------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                             |             | на 31.12.2022                  | на 31.12.2021    | отклонение        | на 31.12.2022                    | на 31.12.2021 | отклонение    |
| <b>Дебиторская задолженность, в т. ч.:</b>                                  | <b>1230</b> | <b>12 392 565</b>              | <b>9 669 169</b> | <b>2 723 396</b>  | <b>49,59%</b>                    | <b>42,85%</b> | <b>6,74%</b>  |
| Долгосрочная (срок исполнения на отчетную дату превышает 12 месяцев)        | 12 301      | 10 394 635                     | 7 615 927        | 2 778 708         | 41,60%                           | 33,75%        | 7,85%         |
| Расчеты с покупателями и заказчиками                                        |             | 3 380 825                      | 2 034 450        | 1 346 375         | 13,53%                           | 9,02%         | 4,51%         |
| Расчеты с участниками жилищных программ                                     |             | 7 013 810                      | 5 581 477        | 1 432 333         | 28,07%                           | 24,74%        | 3,33%         |
| Краткосрочная (срок исполнения на отчетную дату не превышает 12 месяцев)    | 12 302      | 1 997 930                      | 2 053 242        | -55 312           | 7,99%                            | 9,10%         | -1,11%        |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                       |             | 124 007                        | 466 641          | -342 634          | 0,50%                            | 2,07%         | -1,57%        |
| Расчеты с покупателями и заказчиками                                        |             | 507 200                        | 404 502          | 102 698           | 2,03%                            | 1,79%         | 0,24%         |
| Расчеты с участниками жилищных программ                                     |             | 1 315 383                      | 1 062 667        | 252 717           | 5,26%                            | 4,71%         | 0,55%         |
| Расчеты с заемщиками                                                        |             | 4 593                          | 304              | 4 288             | 0,02%                            | 0,00%         | 0,02%         |
| Расчеты по налогам и сборам                                                 |             | 4 300                          | 71 094           | -66 794           | 0,02%                            | 0,32%         | -0,30%        |
| Расчеты с персоналом по оплате труда                                        |             | 2                              | 13               | -11               | 0,00%                            | 0,00%         | 0,00%         |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                                  |             | 42 377                         | 48 021           | -5 644            | 0,17%                            | 0,21%         | -0,04%        |
| Прочее                                                                      |             | 67                             | -                | 67                | 0,00%                            | 0,00%         | 0,00%         |
| <b>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), в т. ч.:</b> | <b>1240</b> | <b>724 673</b>                 | <b>2 747 835</b> | <b>-2 023 162</b> | <b>2,90%</b>                     | <b>12,18%</b> | <b>-9,28%</b> |
| Предоставленные займы                                                       | 12401       | 673                            | 1 835            | -1 162            | 0,00%                            | 0,01%         | -0,01%        |
| Депозитные счета                                                            | 12402       | 724 000                        | 2 746 000        | -2 022 000        | 2,90%                            | 12,17%        | -9,27%        |

| Наименование показателя                                   | Код         | Абсолютные значения, тыс. руб. |                   |                   | Удельный вес в валюте баланса, % |                |               |
|-----------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|----------------|---------------|
|                                                           |             | на 31.12.2022                  | на 31.12.2021     | отклонение        | на 31.12.2022                    | на 31.12.2021  | отклонение    |
| <b>Денежные средства и денежные эквиваленты, в т. ч.:</b> | <b>1250</b> | <b>3 823 768</b>               | <b>5 067 280</b>  | <b>-1 243 512</b> | <b>15,30%</b>                    | <b>22,46%</b>  | <b>-7,16%</b> |
| Расчетные счета                                           | 12501       | 3 823 764                      | 5 056 186         | -1 232 422        | 15,30%                           | 22,41%         | -7,11%        |
| Касса организации                                         | 12502       | 4                              | 4                 | 0                 | 0,00%                            | 0,00%          | 0,00%         |
| Специальные счета                                         | 12503       | -                              | 11 090            | -11 090           | 0,00%                            | 0,05%          | -0,05%        |
| <b>Прочие оборотные активы, в т. ч.:</b>                  | <b>1260</b> | <b>633</b>                     | <b>840</b>        | <b>-207</b>       | <b>0,00%</b>                     | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>  |
| Расходы будущих периодов                                  | 12601       | 633                            | 840               | -207              | 0,00%                            | 0,00%          | 0,00%         |
| <b>Итого по разделу II</b>                                | <b>1200</b> | <b>23 897 142</b>              | <b>21 689 667</b> | <b>2 207 475</b>  | <b>95,63%</b>                    | <b>96,12%</b>  | <b>-0,49%</b> |
| <b>БАЛАНС</b>                                             | <b>1600</b> | <b>24 990 005</b>              | <b>22 564 955</b> | <b>2 425 050</b>  | <b>100,00%</b>                   | <b>100,00%</b> | <b>0,00%</b>  |

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

| Наименование показателя                      | Код         | Абсолют. значения, тыс. руб. |                         |                  | Удельный вес в валюте баланса, % |               |               |
|----------------------------------------------|-------------|------------------------------|-------------------------|------------------|----------------------------------|---------------|---------------|
|                                              |             | на 31.12.2022                | на 31.12.2021           | отклонение       | на 31.12.2022                    | на 31.12.2021 | отклонение    |
| <b>ПАССИВ</b>                                |             |                              |                         |                  |                                  |               |               |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                |             |                              |                         |                  |                                  |               |               |
| <b>Уставный капитал, в т.ч.:</b>             | <b>1310</b> | <b>21 720 550</b>            | <b>19 641 550</b>       | <b>2 079 000</b> | <b>86,92%</b>                    | <b>87,04%</b> | <b>-0,12%</b> |
| Уставный капитал                             | 13101       | 19 641 550                   | 14 641 550              | 5 000 000        | 78,60%                           | 64,89%        | 13,71%        |
| Увеличение уставного капитала                | 13102       | 2 079 000 <sup>13</sup>      | 5 000 000 <sup>14</sup> | -2 921 000       | 8,32%                            | 22,16%        | -13,84%       |
| Добавочный капитал (без переоценки)          | 1350        | 1 056 500                    | 1 056 500               | 0                | 4,23%                            | 4,68%         | -0,45%        |
| Резервный капитал                            | 1360        | 357 696                      | 349 610                 | 8 086            | 1,43%                            | 1,55%         | -0,12%        |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370        | 1 755 487                    | 1 389 830               | 366 148          | 7,02%                            | 6,16%         | 0,86%         |
| <b>Итого по разделу III</b>                  | <b>1300</b> | <b>22 437 490</b>            | <b>22 436 999</b>       | <b>6 360 479</b> | <b>99,60%</b>                    | <b>99,43%</b> | <b>0,17%</b>  |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>        |             |                              |                         |                  |                                  |               |               |
| Отложенные налоговые обязательства           | 1420        | 355                          | 635                     | -280             | 0,00%                            | 0,00%         | 0,00%         |

<sup>13</sup> Регистрационные действия завершены 31.01.2023.

<sup>14</sup> Регистрационные действия завершены 28.01.2022.

| Наименование показателя                           | Код         | Абсолют. значения, тыс. руб. |                   |                  | Удельный вес в валюте баланса, % |                |               |
|---------------------------------------------------|-------------|------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|----------------|---------------|
|                                                   |             | на 31.12.2022                | на 31.12.2021     | отклонение       | на 31.12.2022                    | на 31.12.2021  | отклонение    |
| <b>Прочие обязательства, в т. ч.:</b>             | <b>1450</b> | <b>15 038</b>                | <b>45 992</b>     | <b>-30 953</b>   | <b>0,06%</b>                     | <b>0,20%</b>   | <b>-0,14%</b> |
| Расчеты с участниками жилищных программ           | 14501       | 15 038                       | 43 513            | -28 474          | 0,06%                            | 0,19%          | -0,13%        |
| Арендные обязательства                            | 14502       | -                            | 2479              | -2 479           | 0,00%                            | 0,01%          | -0,01%        |
| <b>Итого по разделу IV</b>                        | <b>1400</b> | <b>15 394</b>                | <b>46 627</b>     | <b>-31 233</b>   | <b>0,06%</b>                     | <b>0,21%</b>   | <b>-0,15%</b> |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>             |             |                              |                   |                  |                                  |                |               |
| <b>Кредиторская задолженность, в т. ч.:</b>       | <b>1520</b> | <b>53 272</b>                | <b>45 471</b>     | <b>7 801</b>     | <b>0,21%</b>                     | <b>0,20%</b>   | <b>0,01%</b>  |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками             | 15201       | 3 582                        | 1 697             | 1 885            | 0,01%                            | 0,01%          | 0,00%         |
| Расчеты с покупателями и заказчиками              | 15 202      | -                            | -                 | 0                | 0,00%                            | 0,00%          | 0,00%         |
| Расчеты по налогам и сборам                       | 15203       | 11 657                       | 1 662             | 9 995            | 0,05%                            | 0,01%          | 0,04%         |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению  | 15204       | -                            | 3 840             | -3 840           | 0,00%                            | 0,02%          | -0,02%        |
| Расчеты с подотчетными лицами                     | 15205       | 2                            | 15                | -13              | 0,00%                            | 0,00%          | 0,00%         |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами        | 15206       | -                            | 518               | -518             | 0,00%                            | 0,00%          | 0,00%         |
| Расчеты с подрядчиками по обеспечениям полученным | 15207       | 38 031                       | 37 739            | 292              | 0,15%                            | 0,17%          | -0,02%        |
| <b>Доходы будущих периодов</b>                    | <b>1530</b> | <b>-</b>                     | <b>3 412</b>      | <b>-3 412</b>    | <b>0,00%</b>                     | <b>0,02%</b>   | <b>-0,02%</b> |
| <b>Оценочные обязательства, в т.ч.:</b>           | <b>1540</b> | <b>28 722</b>                | <b>22 234</b>     | <b>6 487</b>     | <b>0,11%</b>                     | <b>0,10%</b>   | <b>0,01%</b>  |
| Резервы предстоящих расходов                      | 15401       | 28 722                       | 22 234            | 6 487            | 0,11%                            | 0,10%          | 0,01%         |
| <b>Прочие обязательства, с т.ч.:</b>              | <b>1550</b> | <b>2 384</b>                 | <b>10 212</b>     | <b>-7 828</b>    | <b>0,01%</b>                     | <b>0,05%</b>   | <b>-0,04%</b> |
| Арендные обязательства                            | 15501       | 2 384                        | 10 212            | -7 828           | 0,01%                            | 0,05%          | -0,04%        |
| <b>Итого по разделу V</b>                         | <b>1500</b> | <b>84 377</b>                | <b>81 329</b>     | <b>3 048</b>     | <b>0,34%</b>                     | <b>0,36%</b>   | <b>-0,02%</b> |
| <b>БАЛАНС</b>                                     | <b>1700</b> | <b>24 990 005</b>            | <b>22 564 955</b> | <b>2 425 050</b> | <b>100,00%</b>                   | <b>100,00%</b> | <b>0,00%</b>  |

Таблица №4. Сравнительный анализ финансовых результатов

| Наименование показателя                                   | Код         | на<br>31.12.2022,<br>тыс. руб. | на<br>31.12.2021,<br>тыс. руб. | Отклонение<br>тыс. руб. | Отклонение<br>% |
|-----------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Выручка, в т. ч.:</b>                                  | <b>2110</b> | <b>3 188 212</b>               | <b>1 931 682</b>               | <b>1 256 530</b>        | <b>65,05%</b>   |
| реализация квартир участникам жилищных программ           | 21101       | 2 558 533                      | 1 758 348                      | 800 186                 | 45,51%          |
| реализация квартир городу                                 | 21102       | 165 810                        | 80 665                         | 85 145                  | 105,55%         |
| консультации по подбору объектов и проведению сделок      | 21103       | 17 178                         | 15 192                         | 1 986                   | 13,07%          |
| привлечение потенциальных клиентов для ЮЛ                 | 21104       | 390                            | 1 282                          | -893                    | -69,62%         |
| оказание услуг по сопровождению закладных                 | 21105       | 1 821                          | 4 356                          | -2 535                  | -58,20%         |
| прочее оказание услуг                                     | 21106       | 744                            | 82                             | 662                     | 803,67%         |
| купонный доход по облигациям с ипотечным покрытием        | 21107       | 115 343                        | 68 775                         | 46 568                  | 67,71%          |
| процентный доход по закладным                             | 21108       | 25 473                         | 2 981                          | 22 492                  | 754,62%         |
| рефинансирование закладных                                | 21109       | 302 920                        | -                              | 302 920                 | 0,00%           |
| <b>Себестоимость продаж, в т. ч.:</b>                     | <b>2120</b> | <b>-2 545 936</b>              | <b>-1 640 477</b>              | <b>-905 458</b>         | <b>55,19%</b>   |
| себестоимость реализованных квартир городским очередникам | 21201       | -2 034 092                     | -1 536 720                     | -497 372                | 32,37%          |
| себестоимость реализованных квартир городу                | 21202       | -153 348                       | -73 431                        | -79 917                 | 108,83%         |
| затраты на оплату труда                                   | 21203       | -54 702                        | -29 294                        | -25 409                 | 86,74%          |
| рефинансирование закладных                                | 21204       | -302 920                       | -                              | -302 920                | 0,00%           |
| прочее                                                    | 21205       | -874                           | -1 033                         | 159                     | -15,40%         |
| <b>Валовая прибыль (убыток)</b>                           | <b>2100</b> | <b>642 276</b>                 | <b>291 205</b>                 | <b>351 072</b>          | <b>120,56%</b>  |
| <b>Коммерческие расходы</b>                               | <b>2210</b> | <b>-31 043</b>                 | <b>-61 827</b>                 | <b>30 784</b>           | <b>-49,79%</b>  |
| <b>Управленческие расходы, в т. ч.:</b>                   | <b>2220</b> | <b>-190 650</b>                | <b>-160 878</b>                | <b>-29 772</b>          | <b>18,51%</b>   |
| Материальные затраты                                      | 22201       | -2 561                         | -871                           | -1 690                  | 194,09%         |
| Затраты на оплату труда                                   | 22202       | -96 602                        | -74 458                        | -22 144                 | 29,74%          |
| Расходы на добровольное медицинское страхование           | 22203       | -4 698                         | -3 864                         | -834                    | 21,59%          |
| Отчисления на социальные нужды                            | 22204       | -27 917                        | -21 829                        | -6 089                  | 27,89%          |
| Амортизация                                               | 22205       | -17 579                        | -2 972                         | -14 607                 | 491,58%         |
| Расходы по аренде (в т. ч. коммунальные услуги)           | 22206       | -12 353                        | -33 469                        | 21 116                  | -63,09%         |
| Расходы на потребление электроэнергии                     | 22207       | -1 454                         | -1 404                         | -49                     | 3,51%           |
| Расходы на потребление тепловой энергии                   | 22208       | -220                           | -                              | -220                    | 0,00%           |
| Расходы на бензин                                         | 22209       | -862                           | -856                           | -6                      | 0,74%           |
| Информационно-консультационные услуги                     | 22210       | -422                           | -615                           | 192                     | -31,29%         |
| Расходы на рекламу                                        | 22211       | -2 265                         | -2 099                         | -165                    | 7,87%           |
| Услуги связи (в т. ч. интернет)                           | 22212       | -2 656                         | -2 351                         | -305                    | 12,99%          |
| Обслуживание оргтехники                                   | 22213       | -2 339                         | -1 946                         | -394                    | 20,22%          |

| Наименование показателя                                                               | Код         | на<br>31.12.2022,<br>тыс. руб. | на<br>31.12.2021,<br>тыс. руб. | Отклонение<br>тыс. руб. | Отклонение<br>% |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Расходы по ремонту основных средств                                                   | 22214       | -311                           | -47                            | -263                    | 557,85%         |
| Услуги на доставку корреспонденции                                                    | 22215       | -1 013                         | -1 090                         | 77                      | -7,06%          |
| Командировочные расходы                                                               | 22216       | -                              | -23                            | 23                      | -100,00%        |
| Расходы на ПО и базы данных                                                           | 22217       | -4 494                         | -4 752                         | 259                     | -5,44%          |
| Расходы на аутсорсинг (в т. ч. обращение взыскания в судах)                           | 22218       | -206                           | -91                            | -115                    | 126,68%         |
| Расходы на охрану труда                                                               | 22219       | -955                           | -708                           | -247                    | 34,90%          |
| НДС, списанный на расходы в результате распределения по видам деятельности            | 22220       | -4 749                         | -4 563                         | -186                    | 4,08%           |
| Прочие расходы                                                                        | 22221       | -6 994                         | -2 871                         | -4 123                  | 143,60%         |
| <b>Прибыль (убыток) от продаж</b>                                                     | <b>2200</b> | <b>420 583</b>                 | <b>68 500</b>                  | <b>352 083</b>          | <b>513,99%</b>  |
| Проценты к получению                                                                  | 2320        | 183 222                        | 173 940                        | 9 282                   | 5,34%           |
| Прочие доходы                                                                         | 2340        | 35 441                         | 34 135                         | 1 307                   | 3,83%           |
| Доходы (расходы) по операциям с финансовыми инструментами                             | 23401       | 3 493                          | 3 493                          | 0                       | -0,01%          |
| Доходы (расходы), связанные с безвозмездным получением имущества                      | 23402       | 3 414                          | 4 013                          | -599                    | -14,93%         |
| Доходы (расходы) связанные с реализацией имущественных прав                           | 23403       | 8 040                          | 4 832                          | 3 208                   | 66,38%          |
| Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества                           | 23404       | -                              | 3                              | -3                      | -100,00%        |
| Доходы (расходы), связанные с переоценкой финансовых вложений (облигаций)             | 23405       | 13 681                         | 8 756                          | 4 925                   | 56,25%          |
| Штрафы, пени и неустойки к получению                                                  | 23406       | 1 929                          | 318                            | 1 610                   | 505,76%         |
| Судебные издержки к возмещению по решению суда                                        | 23407       | 517                            | 800                            | -282                    | -35,29%         |
| Стоимость возвращенных квартир при расторжении ДКПК по решению суда/соглашению сторон | 23408       | -                              | 9 225                          | -9 225                  | -100,00%        |
| Прочее                                                                                | 23409       | 4 367                          | 2 695                          | 1 672                   | 62,05%          |
| Прочие расходы, в т. ч.:                                                              | 2350        | -66 738                        | -78 294                        | 11 555                  | -14,76%         |
| Расходы, связанные с образованием оценочных резервов                                  | 23501       | -3 997                         | -28 623                        | 24 626                  | -86,04%         |
| Расторжение ДКПК по решению суда/соглашению сторон                                    | 23502       | -                              | -10 026                        | 10 026                  | -100,00%        |
| Расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов                                 | 23503       | -8 551                         | -14 160                        | 5 609                   | -39,61%         |
| Расходы, связанные с реализацией имущественных прав                                   | 23504       | -4 072                         | -2 416                         | -1 656                  | 68,54%          |
| Расходы, связанные с реализацией прочего имущества                                    | 23505       | -                              | -2                             | 2                       | -100,00%        |

| Наименование показателя                        | Код         | на<br>31.12.2022,<br>тыс. руб. | на<br>31.12.2021,<br>тыс. руб. | Отклонение<br>тыс. руб. | Отклонение<br>% |
|------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Расходы на оплату простоя                      | 23506       | -                              | -186                           | 186                     | -100,00%        |
| Процентный расход по обязательствам по аренде  | 23507       | -591                           | -                              | -591                    | 0,00%           |
| Налоги и сборы                                 | 23508       | -12 572                        | -9 037                         | -3 535                  | 39,12%          |
| Судебные издержки к возмещению по решению суда | 23509       | -2 372                         | -1 342                         | -1 030                  | 76,79%          |
| Штрафы, пени, неустойки к уплате               | 23510       | -20                            | -79                            | 59                      | -74,82%         |
| Прочее                                         | 23511       | -34 563                        | -12 421                        | -22 142                 | 178,26%         |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>     | <b>2300</b> | <b>572 508</b>                 | <b>198 281</b>                 | <b>374 227</b>          | <b>188,74%</b>  |
| Налог на прибыль, в т. ч.:                     | 2410        | -112 974                       | -36 552                        | -76 422                 | 209,08%         |
| текущий налог на прибыль                       | 2411        | -119 741                       | -45 825                        | -73 916                 | 161,30%         |
| отложенный налог на прибыль                    | 2412        | 6 767                          | 9 273                          | -2 506                  | -27,02%         |
| <b>Чистая прибыль (убыток)</b>                 | <b>2400</b> | <b>459 534</b>                 | <b>161 729</b>                 | <b>297 805</b>          | <b>184,14%</b>  |

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

| Слагаемые прибыли до налогообложения                                                | Базисный год (2021), тыс. руб. | Отчетный год (2022), тыс. руб. | Влияние на изменение прибыли до налогообложения |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|---------|
|                                                                                     |                                |                                | тыс. руб.                                       | %       |
| Прибыль от продаж                                                                   | 68 500                         | 420 583                        | 352 083                                         | 177,60% |
| Результат от инвестиционной деятельности (проценты к получению – проценты к уплате) | 173 940                        | 183 222                        | 9 282                                           | 4,70%   |
| Результат от урегулирования дебиторской/кредиторской задолженности                  | -25 316                        | -504                           | 24 812                                          | 12,50%  |
| Результат от выбытия прочих активов                                                 | 3 212                          | 3 414                          | 202                                             | 0,10%   |
| Результат от переоценки внеоборотных активов                                        | -5 404                         | 5 130                          | 10 535                                          | 5,30%   |
| Прочий операционный результат                                                       | -16 651                        | -39 337                        | -22 687                                         | -11,40% |
| Прибыль до налогообложения                                                          | 198 281                        | 572 508                        | 374 227                                         | 188,70% |

В 2022 году Обществом получена прибыль до налогообложения в размере 572 508 тыс. руб. Основным значимым фактором, повлиявшим на увеличение прибыли до налогообложения в 2022 году, является увеличение прибыли от продаж на 177,6%.

Таблица №6. Динамика чистых активов и уставного капитала Общества

| Показатель                  | на<br>31.12.2022 | на<br>31.12.2021 | Отклонение<br>2022 от 2021<br>тыс. руб. | на 31.12.2020 | Отклонение<br>2021 от 2020<br>тыс. руб. |
|-----------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|
| Уставной капитал, тыс. руб. | 21 720 550       | 19 641 550       | 2 079 000                               | 13 344 800    | 6 296 750                               |
| Чистые активы, тыс. руб.    | 24 890 234       | 22 440 901       | 2 449 333                               | 16 084 435    | 6 356 466                               |

Решением единственного акционера АО «СПб ЦДЖ» от 12.09.2022 года было принято решение об увеличении уставного капитала Общества до 21 720 550 тыс. руб.

Согласно указанному решению оплата 207 900 штук обыкновенных именных акций производится денежными средствами. Дополнительный выпуск ценных бумаг зарегистрирован Банком России 19.01.2023г., № 1-01-05315-D-011D. Отчет по итогам размещения ценных бумаг зарегистрирован Банком России 19.01.2023, соответствующие изменения в Устав относительно увеличения уставного капитала Общества зарегистрированы МИ ФНС России по ЦОД 31.01.2023.

Стоимость чистых активов Общества в 2022 году увеличилась на 10,9% по сравнению с аналогичным показателем 2021 года.

Стоимость чистых активов Общества превышает уставной капитал Общества.

Таблица №7. Оценка финансовых показателей Общества

| Показатель                                                                                   | Нормативное значение | на 31.12.2022 | на 31.12.2021 | Абсолютное изменение |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------|----------------------|
| Показатели прибыльности (рентабельности)                                                     |                      |               |               |                      |
| Рентабельность активов                                                                       | -                    | 0,02          | 0,01          | 0,01                 |
| Рентабельность основной деятельности                                                         | -                    | 0,15          | 0,04          | 0,12                 |
| Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета»                                                 | не менее 1%          | 17,96         | 10,26         | 7,7                  |
| Рентабельность используемого капитала (Рентабельность чистых активов)                        | -                    | 0,02          | 0,01          | 0,01                 |
| Показатели ликвидности                                                                       |                      |               |               |                      |
| Отношение оборотных активов к краткосрочным обязательствам (Коэффициент текущей ликвидности) | более 2              | 283,21        | 278,36        | 4,85                 |
| Коэффициент быстрой ликвидности                                                              | более 1,5            | 200,78        | 224,40        | -23,62               |
| Коэффициент абсолютной ликвидности                                                           | более 0,15-0,7       | 81,73         | 140,35        | -58,62               |
| Показатели структуры капитала                                                                |                      |               |               |                      |
| Соотношение заемного и собственного капитала                                                 | менее 1,5            | 0,00          | 0,01          | -0,01                |
| Коэффициент автономии (финансовой независимости)                                             | более 0,1-0,6        | 1,0           | 0,99          | 0,01                 |
| Коэффициент обеспеченности собственными средствами                                           | более 0,1            | 1,0           | 0,99          | 0,01                 |
| Доля собственного капитала в сумме пассивов (Коэффициент финансовой устойчивости)            | более 0,3            | 1,00          | 1,00          | 0,00                 |

Показатели прибыльности (рентабельности) Общества по состоянию на 31.12.2022 по сравнению с аналогичными показателями за 2021 год увеличились в части рентабельности по основной деятельности и рентабельности продаж до «Прибыли до вычета», в связи с увеличением выручки от реализации квартир участникам целевых программ Санкт-Петербурга.

Основные показатели ликвидности Общества по состоянию на 31.12.2022 по сравнению с аналогичными показателями за 2021 год снизились, но находятся в пределах норм, характеризующих Общество как платежеспособное.

Основные показатели структуры капитала Общества по состоянию на 31.12.2022 по сравнению с аналогичными показателями за 2021 год изменились не значительно. Все



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

#### Таблица №8. Анализ дебиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2022 сумма дебиторской задолженности составляет 12 392 565 тыс. руб., в т.ч.:

| Наименование дебитора                                          | Основание                                    | на<br>31.12.2022 | на<br>31.12.2021 | Абсолютное<br>изменение |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| Покупатели квартир в рассрочку                                 | Совокупная задолженность покупателей квартир | 3 888 025        | 2 438 951        | -1 449 074              |
| Заемщики по договорам о предоставлении целевых жилищных займов | Совокупная задолженность заемщиков           | 8 329 193        | 6 644 144        | -1 685 049              |

Общая дебиторская задолженность за отчетный период увеличилась на 28,2%, при этом дебиторская задолженность покупателей квартир и заемщиков по договорам о предоставлении целевых жилищных займов увеличилась на 36,4 % в связи с опережающими темпами заключения новых договоров по сравнению с погашением основного долга по ранее заключенным договорам.

Доля дебиторской задолженности в сумме оборотных активов в 2022 году составляет 0,5 и увеличилась на 6,7% по сравнению с аналогичным показателем за 2021 год.

По состоянию на 31.12.2022 года числится просроченная дебиторская задолженность в размере 851 446 тыс. руб., в т. ч. 817 420 тыс. руб. (96%) 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 15 июня 2023 года. Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», на которую возложены функции конкурсного управляющего, сообщает о продлении по 20 июля 2023 года срока проведения расчетов с кредиторами первой очереди, требования которых включены в реестр требований кредиторов Банка, в размере 35,39% суммы установленных требований, проводимых с 14 октября 2015 года.

Изучив отчеты конкурсного управляющего, а также результаты инвентаризации имущества Банка, полагаясь на свое профессиональное суждение, Общество установило наличие риска невозврата данной задолженности и в 2017 году сформировало резерв сомнительных долгов в размере 100% от суммы сомнительной задолженности. По состоянию на 31.12.2022 года резерв по задолженности Банка составляет 817 420 тыс. руб.

#### Таблица №9. Анализ кредиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2022 сумма кредиторской задолженности составляет 53 272 тыс. рублей, в т. ч.:

| Наименование кредитора | Основание                                                                                        | на 31.12.2022 | на 31.12.2021 | Абсолютное изменение |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|
| ООО «РЛМ»              | Денежное обеспечение исполнения договора (капитальный ремонт дома по адресу: Рижский пр., д. 23) | 37 739        | 37 739        | 0                    |

Общая кредиторская задолженность за отчетный период уменьшилась на 31,7% по сравнению с 2021 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 на квартиры к покупателям.

#### 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 органом<sup>15</sup>), утверждены Наблюдательным советом Общества (протокол от 01.02.2022 № 72 с учетом изменений от 03.06.2022 протокол №74).

#### Таблица №10. Анализ достигнутых результатов за 2022 год

| № п/п                                     | Наименование показателя                                                                                               | План на 2022 год  | Факт за 2022 год | % выполнения |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|--------------|
| <b>Финансово-экономические показатели</b> |                                                                                                                       |                   |                  |              |
| 1                                         | Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета», %                                                                       | Не менее 1%       | 18%              | 1 800%       |
| 2                                         | Рентабельность акционерного капитала, %                                                                               | Не менее 0,2%     | 2%               | 1 000%       |
| 3                                         | Размер дивидендов, тыс. руб.                                                                                          | Не менее 85 300,0 | 85 300,0         | 100%         |
| 4                                         | Коэффициент текущей ликвидности                                                                                       | Не менее 2        | 283              | 14 150%      |
| 5                                         | Коэффициент финансовой устойчивости                                                                                   | Не менее 0,8      | 1,0              | 125%         |
| <b>Отраслевые показатели<sup>16</sup></b> |                                                                                                                       |                   |                  |              |
| 1                                         | Суммарное количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении целевых жилищных займов, шт. | 612               | 377              | 62%          |

<sup>15</sup> В понятии Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.07.2014 № 667.

<sup>16</sup> Согласно п. 13 Рекомендаций количество отраслевых показателей должно быть не более 4.

| № п/п                            | Наименование показателя                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | План на 2022 год          | Факт за 2022 год                             | % выполнения                             |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                                | Совокупный объем предоставленных целевых жилищных займов молодым семьям, млн руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4 052,8                   | 3 109,2                                      | 77%                                      |
| 3                                | Суммарное количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 220                       | 260                                          | 118%                                     |
| 4                                | Совокупный объем предоставленной молодым семьям рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, млн руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1 812,6                   | 2 363,3                                      | 130%                                     |
| <b>Показатели депремирования</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |                                              |                                          |
| 1                                | Своевременность выполнения решений акционера и Наблюдательного совета Общества                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Менее 100%                | все поручения выполнены в установленный срок | основания для депремирования отсутствуют |
| 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 | Менее 90% (менее 850 шт.) | 725                                          | 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                                          |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Финансово-экономические показатели</b> |                                                 |              |                                                                   |
| 1                                         | Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета», % | 1 800%       | Показатель достигнут, находится в пределах норм                   |
| 2                                         | Рентабельность акционерного капитала, %         | 1 000%       | Показатель достигнут, находится в пределах норм                   |
| 3                                         | Размер дивидендов, тыс. руб.                    | 100%         | Дивиденды выплачены в полном объеме                               |
| 4                                         | Коэффициент текущей ликвидности                 | 14 150%      | Показатель достигнут, характеризует Общество как платежеспособное |

| № п/п                        | Наименование показателя                                                                                               | % выполнения | Пояснения по отклонениям                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5                            | Коэффициент финансовой устойчивости                                                                                   | 125%         | Показатель достигнут, находится в пределах норм, характеризующих Общество как финансово устойчивое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Отраслевые показатели</b> |                                                                                                                       |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1                            | Суммарное количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении целевых жилищных займов, шт. | 62%          | <p>С учетом складывающейся в 2022 году макроэкономической ситуации из 4 369 семей участников Программы по состоянию на 01.01.2022 только 377 семей выбрали инструмент улучшения жилищных условий в виде получения целевого жилищного займа, по которым были приняты решения и выданы свидетельства, остальные отложили решение вопроса.</p> <p>Даже перевыполненный Обществом более чем в 6 раз показатель по принятым решениям о возможности получения целевого жилищного займа в 2021 году (959 шт.<sup>17</sup>) не смог изменить наметившийся тренд.</p> <p>Непосредственно молодым семьям в 2022 году было выдано 878 свидетельств на право получения беспроцентного займа, из которых по 501 семье решения об оказании содействия были приняты в конце декабря 2021 года (28 и 30 декабря 2021), а свидетельства выданы после обработки в 1 квартале 2022 года.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2                            | Совокупный объем предоставленных целевых жилищных займов молодым семьям, млн руб.                                     | 77%          | <p>По данным статистики «Бюллетень недвижимости» с февраля 2022 года по апрель 2022 года произошел стремительный рост стоимости 1 кв. м жилья в Санкт-Петербурге (с 175 до 201 тыс.руб./кв.м, рост ~15%<sup>18</sup>), который с апреля по август 2022 года находился в боковом тренде, и получил тенденцию в 3 квартале к снижению (декабрь 2022 – 195,4 тыс.руб./кв.м). Значительная инфляция (11,94% к концу 2022 года<sup>19</sup>), а также значительные инфляционные ожидания оказывали в течение 2022 года давление на реально располагаемые доходы молодых семей, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий. Для указанной категории потребительская корзина наиболее подвержена инфляционному давлению, при этом в соответствии с данными Всероссийского обследования домохозяйств по потребительским финансам в 2022 году [20], проведенного по заказу Банка России, для указанной категории более 50% доходов направляется на приобретение продуктов питания и только не более 20% возможно направлять на сбережения. Дополнительно общественно-политическая ситуация в стране (особенно в 1 и 3 квартале 2022 года) способствовала формированию на рынке недвижимости Санкт-Петербурга отложенного спроса. Таким образом, указанные выше внешние факторы, не позволили достичь Обществу показателей, которые были спланированы без учета внешних шоков.</p> |

<sup>17</sup> <https://gorcenter.spb.ru/docs/year2021.pdf>

<sup>18</sup> <https://www.bn.ru/analytics/>

<sup>19</sup> <https://showdata.gks.ru/report/281096/>

<sup>20</sup> [http://cbr.ru/Content/Document/File/145947/presentation\\_31-03-2023.pdf](http://cbr.ru/Content/Document/File/145947/presentation_31-03-2023.pdf)

| № п/п                            | Наименование показателя                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | % выполнения                                 | Пояснения по отклонениям                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3                                | Суммарное количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 118%                                         | Перевыполнение планов связано с запуском программы Общества «Доступное жилье», которая пользовалась высоким спросом участников по сравнению с целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» из-за снижения первоначального взноса с 30% до 10% от стоимости приобретаемого жилья и увеличением срока рассрочки с 10 лет до 20 лет.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4                                | Совокупный объем предоставленной молодым семьям рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, млн руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 130%                                         | Показатель перевыполнен в том числе за счет увеличения доли рассрочки с 70% до 90% от стоимости приобретаемого жилья.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Показатели депремирования</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1                                | Своевременность выполнения решений акционера и Наблюдательного совета Общества                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | все поручения выполнены в установленный срок | основания для депремирования отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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 | 77%                                          | Достижение показателя социальной эффективности осуществления мероприятий, в целях реализации которых Обществу предоставляются бюджетные инвестиции Санкт-Петербурга, согласно условиям соответствующего Договора №558 от 24.12.2021, 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 по состоянию на конец 2022 года составило 725 при плановом значении 945, т.е. 77%, что менее установленной границы в 90%.<br>Указанные в пояснениях к отраслевым показателям 1 и 2 настоящей таблицы и в разделе 6 настоящего отчета объективные макроэкономические факторы не позволили достичь Обществу запланированных показателей. |
| 3                                | Наличие задолженности по заработной плате перед работниками                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | отсутствует                                  | основания для депремирования отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Суммарный коэффициент выполнения финансовых показателей за 2022 год составляет 18,58 (при плановом значении 0,6) и увеличился на 11,1% по отношению к предыдущему аналогичному периоду. Основным значимым фактором, повлиявшим на увеличение данного показателя в 2022 году, является увеличение значения рентабельности продаж по «Прибыли до вычета» по причине увеличения в 2022 году

прибыли от продаж в связи с запуском программы Общества «Доступное жилье», которая пользовалась высоким спросом участников по сравнению с целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» из-за снижения первоначального взноса с 30% до 10% от стоимости приобретаемого жилья и увеличением срока рассрочки с 10 лет до 20 лет.

Суммарный коэффициент выполнения отраслевых показателей эффективности за 2022 год составил 0,39 (при плановом значении 0,40) и уменьшился на 65,8% по отношению к предыдущему аналогичному периоду. Основным значимым фактором, повлиявшим на уменьшение данного показателя в 2022 году, является уменьшение количества 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» из-за объективных макроэкономических факторов, и, как следствие, уменьшение объема выданных займов.

Суммарный коэффициент выполнения ключевых показателей эффективности Общества за четвертый квартал 2022 года составил 18,97 (при плановом значении 1,0, выполнение 100%) и увеличился на 6,2% по отношению к предыдущему аналогичному периоду.

Таким образом, техническое невыполнение одного показателя депремирования никак не сказалось на итоговом достижении результатов ключевых показателей деятельности Общества.

#### 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 10.05.2017 № 894-р (далее - Методические рекомендации по выявлению и реализации непрофильных активов), в 2022 году Общество провело следующие мероприятия:

- разработана и утверждена новая Программа отчуждения непрофильных активов Общества (протокол от 20.12.2022 № 79);

- 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 конце 2022 года выявлен новый непрофильный актив на балансе Общества, который включен в план мероприятий по реализации непрофильных активов на 2023 год:

- квартира истребована в судебном порядке в связи с неплатежеспособностью заемщиков (Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 101, кв. 32). Запланировано участие Общества в судах апелляционной инстанции и в городском суде, организация на площадке аукциона на конкурсной основе без ограничения участников, путем прямой реализации квартиры, осуществление контрольных мероприятий за ходом реализации жилого помещения, получение денежных средств, списание с баланса.

Кроме этого Обществом проводились все необходимые процедуры для организации операций по отчуждению в соответствии с утвержденным

Наблюдательным Советом планом мероприятий по реализации непрофильных активов, включенных в указанный план на 2022 год:

- квартиры истребованы в судебном порядке в связи с неплатежеспособностью заемщиков (Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 32, квартира 22, Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Новый Свет, д.41, кв.44). Участие Общества в судебных процессах по искам о выселении зарегистрированных лиц, о взыскании задолженности за коммунальные услуги, о взыскании арендной платы за проживание в квартире, о взыскании с граждан судебных расходов и по кассационным жалобам зарегистрированных лиц.

Соблюдение требований Методических рекомендаций по выявлению и реализации непрофильных активов и реализация Программы отчуждения непрофильных активов ежеквартально контролируется Наблюдательным Советом Общества (протоколы от 15.04.2022 № 73, от 03.06.2022 № 74, от 01.07.2022 № 75, от 22.09.2022 № 77, от 20.12.2022 № 79).

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

Таблица №12. Анализ динамики численности сотрудников и заработной платы

| Показатель                                    | на 31.12.2022 | на 31.12.2021 | Абсолютное изменение |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|
| Среднесписочная численность сотрудников, чел. | 161           | 157           | 4                    |
| Средняя заработная плата, руб.                | 94 968        | 77 891        | 17 077               |

За 2022 год среднесписочная численность сотрудников Общества увеличилась на 3%, средняя заработная плата увеличилась на 22%.

Кадровая и социальная политика в Обществе направлена на эффективное управление персоналом в целях реализации стратегических направлений деятельности Общества. Кадровая политика в Обществе стабильна и обеспечивает учет интересов персонала в современных условиях, но в то же время является гибкой и может корректироваться в соответствии с изменениями в производственной ситуации и во внешней среде.

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

Одним из важных элементов кадровой политики является соблюдение Обществом государственных нормативных требований охраны труда.

В 2022 году прошли внеочередное обучение по охране труда и проверку знаний требований охраны труда сотрудники в количестве 132 человек.

Во исполнение требований статьи 212 Трудового кодекса РФ и в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.12.2013 г. № 426-ФЗ «О специальной оценке условий труда» в 2022 году была проведена специальная оценка условий труда на рабочих местах в офисах общим количеством 155 рабочих мест.

Кроме этого, в соответствии со статьей 218 Трудового кодекса Российской Федерации в 2022 году была проведена процедура оценки профессиональных рисков на 155 рабочих местах при выполнении работниками своих должностных обязанностей.

В соответствии с требованиями Приказа Минздрава России от 28.01.2021 года № 29н "Об утверждении Порядка проведения обязательных предварительных и периодических медицинских осмотров работников, предусмотренных частью четвертой статьи 213 Трудового кодекса Российской Федерации, перечня медицинских противопоказаний к осуществлению работ с вредными и (или) опасными производственными факторами, а также работам, при выполнении которых проводятся обязательные предварительные и периодические медицинские осмотры" в 2022 году были организованы периодические медицинские осмотры водителей транспортных средств и работников с нагрузкой на голосовой аппарат (суммарное количество часов, наговариваемое в неделю, более 20).

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

В течение 2022 года в соответствии с утвержденным Планом профессиональной подготовки работников на 2022 год по программам повышения квалификации и профессиональной переподготовки прошли обучение более 30 сотрудников, работающих по различным направлениям деятельности: финансовой, юридической, строительной и инженерно - сметной.

Проводимая в Обществе кадровая политика является социально ориентированной.

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

В целях заботы о здоровье сотрудников Обществом в 2022 году был заключен договор об оказании услуг ДМС, что дает ощущение стабильности и уверенности для работников Общества и является важным инструментом повышения эффективности деятельности организации за счет улучшения здоровья персонала.

#### 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 2022 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 жилищных программ, а также специфике работы с ними.



В 2022 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 жилищных программах и других видах деятельности Общества на стендах в МФЦ.

В целях популяризации деятельности Общества по капитальному ремонту ветхих домов, Центр доступного жилья совместно с Жилищным комитетом проводили видеосъемки объектов капитального ремонта, которые публиковались в официальном сообществе Жилищного комитета в социальной сети «ВКонтакте».

Общество в 2022 году организовало три торжественных мероприятия по вручению ключей и свидетельств на право приобретения квартир в капитально отремонтированных домах участникам программы Санкт-Петербурга «Доступное жилье» по следующим адресам: Рижский, проспект, д. 23, 11-я Красноармейская улица, д. 7, Кирилловская улица, д. 23. 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, августе и декабре 2022 года.

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 течение 2022 года через «Городской центр рекламы и праздничного оформления» на станциях ГУП «Петербургский метрополитен» и остановках общественного транспорта Общество неоднократно размещало рекламно-информационные плакаты по программе «Доступное жилье» и плакаты с изображением фасадов капитально отремонтированных Обществом домов в рамках своей деятельности.

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 2022 году были подготовлены ответы на журналистские запросы таких крупнейших изданий как «Деловой Петербург», «Петербургский дневник», «Вечерний Петербург», и др. В печатных СМИ и на различных интернет-ресурсах было опубликовано более 30 материалов, относящихся к деятельности Общества.

В 2022 году различные телеканалы, в том числе «Первый канал», «МИР», «Россия», «Телеканал 78», «Санкт-Петербург», выпустили 15 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](http://gorcenter.spb.ru).

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

Также у Общества есть официальная группа в крупнейшей российской социальной сети «ВКонтакте», в которой состоит более 6,5 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 позволяет оперативно отвечать на вопросы участников программ, а также не менее оперативно размещать наиболее актуальную и важную информацию.

Также одним из популярных форматов донесения информации до граждан является формат видеороликов. В течение пяти лет специалисты Центра снимают видеоролики различных форматов (прямые трансляции с ответами на вопросы граждан/ короткие информационные видеоролики), которые наиболее удобны гражданам, так как они могут посмотреть и получить интересующую их информацию в удобное для них время.

За 2022 год весь видеоконтент, опубликованный на ресурсах Общества просмотрели более 10 000 раз, что для узкоспециализированного контента является серьезным показателем.

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

#### 4.1.7. Информация о закупочной деятельности Общества

В 2022 году Общество осуществляло 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» и на основании Положения о закупке товаров, работ и услуг для нужд Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», утвержденного решением Наблюдательного совета Общества от 22.09.2022 № 77 (ранее утвержденное 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 2022 год было проведено 130 закупок на сумму 3 725,5 млн руб.

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

В 2022 году было проведено 34 закупки с применением конкурсных процедур, в том числе:

25 запрос предложений в электронной форме (из них 3 закупки проводилась повторно в связи с признанием закупок не состоявшимися из-за отсутствия поданных заявок на участие, а по 1 закупке единственный участник был признан уклонившимся от заключения договора);

1 запрос котировок в электронной форме;

8 конкурсов в электронной форме.

Общая сумма закупок, проведенных посредством конкурентных процедур составила 3 434,8 млн. руб.

По результатам всех проведенных закупочных процедур в 2022 году был заключен 31 договор на общую сумму 3 717,6 млн руб. (включая закупки, размещенные в конце 2021 года).

С единственным источником было заключено 82 договора на общую сумму 185,9 млн руб., а также 18 договоров на выкуп квартир на сумму 104,6 млн руб.

Квартиры приобретались 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 2022 году составила 29,1 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 2022 году Обществом был заключен договор с победителем закупки – ООО «ЦАК «Партнер» на сумму 500 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 2022 год составил 451,9 млн руб. или 74.6% от совокупного стоимостного объема закупок Общества, что свидетельствует о перевыполнении плана более чем в 3 раза.

В течение отчетного периода 2022 года на действия Общества была подана одна жалоба в УФАС по Санкт Петербургу, которая в процессе рассмотрения была признана обоснованной, при этом предписание не выдавалось на том основании, что на момент ее рассмотрения договор с победителем закупки был уже заключен.

Также в 2022 году со стороны Общества в УФАС по Санкт-Петербургу была направлена информация о включении единственного участника закупки в реестр недобросовестных поставщиков, в связи с признанием его уклонившимся от подписания договора и непредоставлении обеспечения исполнения договора в установленные сроки. Однако по решению УФАС, Поставщик в реестр включен не был.

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

В 2022 году принималось решение о выплате дивидендов. Решение о выплате дивидендов принято единственным акционером 17 июня 2022 года. Дивиденды по акциям выплачивались по итогам работы Общества за 2021 год.

Сумма дивидендов, подлежащая перечислению в бюджет Санкт-Петербурга согласно указанному выше решению, составляет 85 300 000 рублей 00 копеек.

Сумма дивидендов, перечисленная в бюджет Санкт-Петербурга, составляет 85 300 000,00 рублей 00 копеек. Задолженности по выплате дивидендов не имеется.

Платежный документ, подтверждающий перечисление дивидендов: платежное поручение № 2203 от 22.07.2022.

#### 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 2022 году были приняты следующие решения:

1. Утвердить бизнес-плана Общества на 2022-2023 годы (протокол от 01.02.2022 № 72), а также утвердить его в новой редакции (протокол от 03.06.2022 № 74).

2. Утвердить Ключевые показатели эффективности деятельности Общества на 2022 год (протокол от 01.02.2022 № 72), а также утвердить их в новой редакции (протокол от 03.06.2022 № 74).

3. Утвердить план мероприятий по реализации непрофильных активов Общества с поквартальной детализацией на 2022 год (протокол от 15.04.2022 № 73), а также утвердить его в новой редакции (протокол от 03.06.2022 № 74).

4. Утвердить положение о корпоративной программе «Доступное жилье» (протокол от 15.04.2022 № 73), а также утвердить его в новых редакциях (протокол от 02.09.2022 № 76, протокол от 20.12.2022 № 79).

5. Утвердить проект договора о присоединении АО «Парголово» к АО «СПб ЦДЖ», для последующего вынесения вопроса о его утверждении единственному акционеру, а также вынести вопрос о реорганизации АО «СПб ЦДЖ» путем присоединения к нему АО «Парголово» с соответствующим увеличением уставного капитала АО «СПб ЦДЖ» единственному акционеру для принятия решения (протокол от 03.06.2022 № 74).

6. Утвердить Стратегию развития АО «СПб ЦДЖ» до 2035 года (протокол от 03.06.2022 № 74), а также утвердить ее в новой редакции (протокол от 01.07.2022 № 75).

7. Согласовать Обществу финансирование строительно-монтажных работ с целью приспособления для современного использования жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кирилловская, д. 23, лит. А, 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 22.09.2022 № 77).

8. Утвердить Положение о закупке товаров, работ и услуг для нужд Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в новой редакции (протокол от 22.09.2022 № 77).

9. Вынести единственному акционеру на рассмотрение вопроса о внесении изменений в устав АО «СПб ЦДЖ» (протокол от 22.09.2022 № 77).

10. Рекомендовать единственному акционеру Общества принять решение об увеличении уставного капитала Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» до 21 720 550 000 рублей путем размещения 207 900 дополнительных обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 000 рублей каждая (протокол от 02.09.2022 № 76).

11. 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 3 года (протокол от 17.11.2022 № 78).

12. Утвердить Программу отчуждения непрофильных активов АО «СПб ЦДЖ» (протокол от 20.12.2022 № 79)

Во исполнение решений Наблюдательного совета Общества:

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

- Положение о закупке товаров, работ и услуг для нужд Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» приведено в соответствие с требованиями

изменившегося законодательства в части закупочной деятельности и принято в новой редакции;

- Обществом внедрена и успешно реализуется программа «Доступное жилье», предусматривающая механизмы содействия в улучшении жилищных условий, адресованные определенным категориям граждан;

- Единственным акционером Общества по рекомендации Наблюдательного совета рассмотрен вопрос о реорганизации АО «СПб ЦДЖ» в виде присоединения к нему АО «Парголово» и вынесено соответствующее решение, а также решения об утверждении проката договора о присоединении и об увеличении уставного капитала Общества (21.07.2022);

- Единственным акционером Общества по рекомендации Наблюдательного совета рассмотрен вопрос о внесении изменений в п. 10.6. Устава Общества, вынесено соответствующее решение (02.11.2022). Изменения в Устав АО «СПб ЦДЖ» зарегистрированы 11.11.2022;

- Была проведена дополнительная эмиссия 207 900 штук акций Общества в целях увеличения уставного капитала до 21 720 550 000 рублей, соответствующие изменения в Устав зарегистрированы 31.01.2023;

- с Зубаревым Д.Ю., избранным на должность генерального директора Общества, был заключен срочный трудовой договор от 22.12.2022 сроком до 21.12.2025.

Все поручения Наблюдательного совета Общества выполнены в установленный срок.

## 5. Перспективы развития Общества

---

Общество продолжит оказывать содействие участникам Программ 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 2 829,0 млн руб. в 2023 году, а также в связи с введением в действие новой редакции положения о Программе ДЖ, утвержденной протоколом Наблюдательного совета Общества от 20.12.2022 №79, 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 молодежи, молодым семьям, являющимся участниками Программы ДЖ, целевых жилищных займов.

В связи с необходимостью сохранения всех зарекомендовавших себя инструментов содействия Программы МДЖ Общество для различных социально значимых категорий граждан продолжит реализацию в 2023 году Программы ДЖ, в соответствии с которой им будет предоставляться рассрочка на оплату жилья на долгосрочной основе, либо беспроцентные займы на цели приобретения жилья на первичном, либо вторичном рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Общество сформировало необходимый инвестиционный портфель (на рассматриваемый период порядка 13,0 млрд руб.) строительных проектов.

В 2023 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.

Основные показатели, планируемые в 2023 году по основным направлениям деятельности:

Таблица №13. Укрупненные показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества

| Наименование показателя                                                                                                  | Факт 2022 | План 2023 | Изменение, % |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|--------------|
| <b>Раздел I. Отраслевые показатели Организации</b>                                                                       |           |           |              |
| Объем производства продукции (работ, услуг), в натуральных показателях, в т.ч.:                                          | 1 688     | 1 286     | -24%         |
| Суммарное количество <b>выданных</b> свидетельств о предоставлении целевых жилищных займов, шт.                          | 377       | 395       | 5%           |
| Суммарное количество <b>предоставленных</b> целевых жилищных займов, шт.                                                 | 725       | 208       | -71%         |
| Суммарное количество <b>выданных</b> свидетельств о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт. | 260       | 368       | 42%          |
| Суммарное количество <b>заключенных</b> договоров о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт. | 326       | 315       | -3%          |
| <b>Раздел II. Основные показатели деятельности Организации</b>                                                           |           |           |              |
| Совокупный объем <b>предоставленных</b> Обществом целевых жилищных займов, тыс. руб.                                     | 3 109 182 | 1 416 206 | -54%         |
| Выручка от реализации продукции (работ, услуг) без НДС, тыс. руб., в т.ч.:                                               | 3 188 212 | 3 461 360 | 9%           |
| реализация объектов жилого фонда городским очередникам                                                                   | 2 558 533 | 3 340 599 | 31%          |
| реализация объектов жилого фонда городу Санкт-Петербургу                                                                 | 165 810   | 6 858     | -96%         |
| оказание услуг                                                                                                           | 20 133    | 7 666     | -62%         |
| доход по ценным бумагам                                                                                                  | 443 736   | 106 237   | -76%         |
| Себестоимость продаж, тыс. руб., в т.ч.:                                                                                 | 2 545 936 | 3 082 549 | 21%          |
| себестоимость реализованных объектов жилого фонда городским очередникам, тыс. руб.                                       | 2 042 586 | 2 940 508 | 44%          |
| себестоимость реализованных объектов жилого фонда городу Санкт-Петербургу, тыс. руб.                                     | 95 967    | 6 422     | -93%         |
| Операционные расходы, тыс. руб.                                                                                          | 221 693   | 244 795   | 10%          |
| Прибыль от продаж, тыс. руб.                                                                                             | 420 583   | 134 016   | -68%         |
| Проценты к получению, тыс. руб.                                                                                          | 183 222   | 9 718     | -95%         |
| Прочие доходы, тыс. руб.                                                                                                 | 35 441    | 70 286    | 98%          |
| Прочие расходы, тыс. руб.                                                                                                | 66 738    | 102 216   | 53%          |
| Налог на прибыль, тыс. руб.                                                                                              | 112 974   | 21 813    | -81%         |
| Чистая прибыль, тыс. руб.                                                                                                | 459 534   | 89 991    | -80%         |

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 15.03.2023 № 81) утверждены ключевые показатели деятельности Общества на 2023 год.

Таблица №14. Информация по целевым значениям КПЭ на 2023 год

| № п/п                                     | Наименование показателя                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | План на 2023 год             |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Финансово-экономические показатели</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                              |
| 1                                         | Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета», % <sup>21</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Не менее 4%                  |
| 2                                         | Рентабельность акционерного капитала (ROE), %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Не менее 0,3%                |
| 3                                         | Размер дивидендов, тыс. руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Не менее 133 000             |
| 4                                         | Коэффициент текущей ликвидности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Не менее 2                   |
| 5                                         | Коэффициент финансовой устойчивости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Не менее 0,8                 |
| <b>Отраслевые показатели</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                              |
| 1                                         | Суммарное количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении целевых жилищных займов, шт.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 395                          |
| 2                                         | Суммарное количество молодых семей, которым при приобретении жилья кроме АО «СПб ЦДЖ» предоставлены целевые жилищные займы, шт.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 208                          |
| 3                                         | Суммарное количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 368                          |
| 4                                         | Суммарное количество молодых семей, которым при приобретении жилья у АО «СПб ЦДЖ» предоставлена рассрочка на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 315                          |
| <b>Показатели депремирования</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                              |
| 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 молодых семей, улучшивших жилищные условия за счет предоставленных целевых жилищных займов в соответствии с условиями целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» и в соответствии с условиями Программы АО «СПб ЦДЖ» «Доступное жилье», по состоянию на конец отчетного периода | менее 95%<br>(менее 198 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.

<sup>21</sup> Допустимым средним показателем, при котором организация может стабильно работать, считается значение в диапазоне 5%-20%. Отрицательное значение показателя недопустимо.

## 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.

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.

## Макроэкономические риски

Из отчета Банка России за 2022 год, утвержденного Советом директоров Банка России 28.03.2023<sup>22</sup>:

- снижение ВВП в 2022 году составило 2,1%.
- после скачка инфляции в апреле 2022 года, годовой прирост цен на товары устойчиво снижался и по итогам года составил 11,9%.

Сохраняется высокий уровень неопределенности прогноза макроэкономических показателей. В информации об основных направлениях единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов, опубликованных на сайте Банка России 02.11.2022, рассмотрены 3 сценария развития российской экономики.

<sup>22</sup> [https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43872/ar\\_2022.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43872/ar_2022.pdf)



Изменение общей экономической ситуации будет существенно влиять на деятельность Общества и выполнение поставленных задач, влияя на уровень цен на строительные материалы и жилье, изменение реальных доходов населения, инфляционные ожидания.

*Инструменты управления риском:*

- таргетирование себестоимости в области проектов строительства;
- модификация условий программы «Доступное жилье» в зависимости от складывающихся макроэкономических показателей с целью поддержания инструмента в сегменте платежеспособного спроса целевой аудитории.

## Риск снижения спроса на объекты недвижимости и кредитные продукты

Общество несет риск снижения спроса на предлагаемые объекты недвижимости и кредитные продукты, что связано с динамикой цен на строительные материалы и жилье, изменением реальных доходов населения и инфляционными ожиданиями.

Негативным фактором 2022 года стала разнонаправленная динамика цен на строительные материалы и жилье.

По данным статистики «Бюллетень недвижимости» с февраля 2022 года по апрель 2022 года произошел стремительный рост средней стоимости 1 кв. м жилья в Санкт-Петербурге (с 175 до 201 тыс.руб./кв.м, рост ~15% [23]), который с апреля по август 2022 года находился в боковом тренде. Указанный факт повысил привлекательность продаваемых обществом жилых помещений по льготной стоимости в первом полугодии (показатель 3 Таблицы 11 перевыполнен). Однако рост стоимости жилья, в т.ч. спровоцировавший очередную волну повышения стоимости строительных материалов, в 3 квартале получил тенденцию к снижению (декабрь 2022 – 195,4 тыс.руб./кв.м), которая продолжилась в 1 квартале 2023 года (193,9 тыс. руб./кв. м).

Согласно данным Росстата за 2022 год цены на строительные материалы выросли на 13,9% по сравнению с 2021 годом<sup>24</sup>, что существенно увеличило себестоимость строительства. Учитывая, что условия продажи жилых помещений в рассрочку для клиентов Общества предполагают продажу, в том числе, по себестоимости, данные факты приводят к снижению привлекательности предлагаемых Обществом объектов недвижимости за счет сближения себестоимости и рыночной стоимости квартир при условии сохранения в среднесрочной перспективе тренда к снижению средней стоимости жилья в Санкт-Петербурге. Кроме того, указанная тенденция может привести к снижению маржинальности инструмента Программы продажи в рассрочку жилья, что неизбежно отразится на снижении финансового результата деятельности Общества в среднесрочной перспективе.

Другим фактором риска является снижение реальных доходов населения. Реальные денежные доходы, по оценке, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. снизились на 1,4%. В структуре денежных доходов населения в IV квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом 2021 г. возросли доли доходов от предпринимательской деятельности, социальных выплат и прочих денежных поступлений при снижении доли оплаты труда и доходов от собственности.

По данным Банка России инфляционные ожидания населения на год вперед остаются повышенными. Медианная оценка ожидаемой в ближайшие 12 месяцев инфляции составила 11,6%. Краткосрочные ценовые ожидания предприятий также снизились. Прогнозы инфляции профессиональных аналитиков на 2023 и 2024 гг. почти не изменились. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5 – 7% в 2023 г. и вернется к 4% в 2024 году. Долгосрочные

<sup>23</sup> <https://www.bn.ru/analytics/>

<sup>24</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>

инфляционные ожидания также снижаются. Доля респондентов, считающих, что через три года рост цен будет заметно выше 4%, составила 45% (-7 п.п. к декабрю).

Стоит отметить, что целевая группа клиентов для Общества - это граждане, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий. Для указанной категории потребительская корзина наиболее подвержена инфляционному давлению, при этом в соответствии с данными Всероссийского обследования домохозяйств по потребительским финансам в 2022 году (далее - Обследование домохозяйств 2022)<sup>25</sup>, проведенного по заказу Банка России, для указанной категории более 50% доходов направляется на приобретение продуктов питания и только не более 20% возможно направлять на сбережения.

Несмотря на замедление темпов роста цен на строительные материалы, инфляционные ожидания в отрасли остаются весьма высокими. Эксперты полагают, что за 2023 год цены вырастут на 5-10%<sup>26</sup>.

По мнению Общества, указанные факторы будут оказывать разнонаправленные действия в среднесрочной перспективе с одной стороны на снижение стоимости жилья, с другой стороны на рост себестоимости строительства и снижении реально располагаемых доходов целевой группы клиентов.

*Инструменты управления риском:*

- модификация условий программы «Доступное жилье» в зависимости от складывающихся макроэкономических показателей с целью поддержания инструмента в сегменте платежеспособного спроса целевой аудитории;
- таргетирование себестоимости строительства.

## Кредитный риск

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).

*Инструменты управления риском:*

- мониторинг платежной дисциплины заемщиков и качества сопровождаемого портфеля обязательств;
- индивидуальный подход к заемщикам, которые оказались в трудной жизненной ситуации (программы реструктуризации);
- в целях минимизации рисков, связанных с жизнью и потерей трудоспособности заемщиков, а также утратой и повреждением предмета залога используется механизм

<sup>25</sup> [http://cbr.ru/Content/Document/File/145947/presentation\\_31-03-2023.pdf](http://cbr.ru/Content/Document/File/145947/presentation_31-03-2023.pdf)

<sup>26</sup> [https://www.vedomosti.ru/press\\_releases/2023/03/10/nostroi-fiksiruet-vozobnovlenie-rosta-tsen-na-stroimateriali](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2023/03/10/nostroi-fiksiruet-vozobnovlenie-rosta-tsen-na-stroimateriali);  
<https://delovoyimir.biz/stoimost-stroymaterialov-v-2022-2023-godah.html>;  
<https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10979371>; <https://rg.ru/2023/01/16/legko-otdelalis.html>

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».

### Риск вложения в инвестиционную недвижимость

Риск вложений в инвестиционную недвижимость — это риск возникновения потерь в случае снижения реальной справедливой стоимости вложений в инвестиционную недвижимость вследствие снижения цен на рынке недвижимости, низкой ликвидности объектов инвестирования, а также нарушения планов строительства (срыв сроков, ненадлежащее качество строительства, риски несоблюдения строительных решений, риски увеличения объемов работ, риски необеспечения безопасности строительства, неисполнение застройщиком принятых обязательств).

#### *Инструменты управления риском:*

- лимитирование размера экономического капитала, выделяемого на каждый инвестиционный проект;

- анализ показателей финансовой устойчивости по данным отчетности подрядчика, выполняющего работы по капитальному ремонту / строительству.

### Риск ликвидности

Риск ликвидности — риск того, что Общество не сможет вовремя и в полном объеме выполнить свои обязательства как в обычных, так и в стрессовых условиях. Риск ликвидности возникает в случае несоответствия сроков погашения активов и обязательств или отсутствия у Общества возможности обеспечить своевременное финансирование обязательств в полном объеме. Анализ риска ликвидности охватывает все операции и позволяет определить возможные периоды и причины потенциального дефицита ликвидности.

Система управления риском ликвидности также включает планирование операций и определение необходимых источников финансирования.

#### *Инструменты управления риском:*

- регулярный мониторинг рисков ликвидности как для реалистичного, так и для стрессового варианта развития событий;
- формирование соответствующей управленческой отчетности для принятия необходимых управленческих решений.

## Операционный риск

Операционным риском является риск возникновения последствий, влекущих, в том числе, приостановление или прекращение оказания услуг, а также возникновение расходов (убытков), обусловленных сбоями в работе программно-технических средств, несоответствием их функциональных возможностей виду деятельности, характеру и масштабу совершаемых операций, нарушениями процедур проведения внутренних операций или неэффективностью указанных процедур, некорректными действиями или бездействием работников и/или воздействием внешних событий. В силу природы и специфики факторов возникновения и форм проявления операционному риску подвержены все направления деятельности Общества.

### *Инструменты управления риском:*

- формирование высококвалифицированного кадрового состава Общества;
- постоянное совершенствование и развитие внутренних бизнес-процессов и информационных систем Общества;
- развитие и поддержание риск-ориентированной внутренней корпоративной культуры Общества.

Кроме того, инструментом управления операционным риском может выступать цифровая трансформация. Складывающиеся общественно-политические события запустили процесс вынужденной цифровой трансформации, что несет как преимущества оптимизации бизнес-процессов, так и определенные риски, учитывая введенные санкционные ограничения. В целях выработки оптимальной модели цифровой трансформации Обществом в 2023 году будет разработана соответствующая стратегия.

## Правовой риск

Правовой риск обусловлен вероятностью реализации факторов риска, которые могут выражаться в том числе в нарушении законодательных нормативных правовых требований, способных привести к наложению различных мер административной и иной ответственности, предписаниям, ограничениям деятельности и иным мерам воздействия, нарушении Обществом своих обязательств, влекущих расторжение договоров и/или обязанность возмещения убытков контрагентам, отрицательной судебной практике по спорам с участием Общества. Для предотвращения правового риска при осуществлении деятельности Общество руководствуется требованиями действующего законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации.

### *Инструменты управления риском:*

- мониторинг изменений законодательства Российской Федерации и подзаконных актов в области правового регулирования деятельности, законодательства Российской Федерации о налогах и финансах;
- осуществление правовой экспертизы соответствия внутренних нормативных документов и заключаемых Обществом договоров действующему законодательству Российской Федерации, иным нормативно-правовым актам;
- мониторинг судебной практики.

## Информация об инвестиционных вложениях Общества

Инвестиционных вложений, предполагаемый уровень дохода по которым может составить более 10 процентов в год, по состоянию на 31.12.2022 Общество не имеет.

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

По состоянию на 31.12.2022 года Общество выступает истцом:

- в 1 гражданском деле 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 сумму 401 199,72 руб.

- в 7 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 10 441 145,02 руб.

- в 2 гражданских делах о расторжении кредитного договора, взыскании долга и обращении взыскания на заложенное имущество на сумму 3 387 367,53 руб.

- в 2 делах в рамках арбитражного судопроизводства о взыскании с юридических лиц задолженности на общую сумму 512 835,30 руб.

- в 3 гражданских делах о взыскании с физических лиц убытков на общую сумму 1 897 258,23 руб.

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

По состоянию на 31.12.2022 года Общество выступает ответчиком:

- в 6 делах в рамках арбитражного судопроизводства о взыскании с Общества юридическими лицами денежных средств на общую сумму 7 588 327,68 руб.

- в 1 гражданском деле о возмещении ущерба на сумму 421 350,00 руб.

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

По состоянию на 31.12.2022 года Общество участвует:

- в 1 процедуре банкротства юридического лица на сумму 1 101 862,86 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

---

Данные сделки Обществом не совершались.



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 |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Зотов Олег Юрьевич                                             | - 1982 года рождения;<br>- образование высшее;<br>- занимает должность председателя Жилищного комитета.                                                                                        | 20.12.2021                                  | 16.06.2022                                               |
| Канивцов Роман Александрович                                   | -1978 года рождения;<br>- образование высшее;<br>- занимает должность первого заместителя председателя Жилищного комитета                                                                      | 20.12.2021                                  | 16.06.2022                                               |
| Миронова Тамара Григорьевна                                    | - 1964 года рождения<br>- образование высшее;<br>- занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.                                                                             | 20.12.2021                                  | 16.06.2022                                               |
| Заставный Богдан Георгиевич                                    | - 1982 года рождения;<br>- образование высшее;<br>-занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.                             | 20.12.2021                                  | 16.06.2022                                               |
| Кох Никита Вячеславович                                        | - 1984 года рождения;<br>- образование высшее;<br>- занимает должность начальника отдела ревизионной и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга. | 20.12.2021                                  | 16.06.2022                                               |
| Бабаева Вероника Вячеславовна                                  | 1983 года рождения;<br>- образование высшее;<br>- занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.           | 20.12.2021                                  | 16.06.2022                                               |
| Ряполова Наталья Николаевна                                    | - 1978 года рождения;<br>- образование высшее;<br>- занимает должность начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга.       | 20.12.2021                                  | 16.06.2022                                               |
| <b>Избран новый состав наблюдательного совета – 17.06.2022</b> |                                                                                                                                                                                                |                                             |                                                          |
| Зотов Олег Юрьевич                                             | - 1982 года рождения;<br>- образование высшее;<br>- занимает должность председателя Жилищного комитета.                                                                                        | 17.06.2022                                  | наст. время                                              |
| Канивцов Роман Александрович                                   | -1978 года рождения;<br>- образование высшее;<br>- занимает должность первого заместителя председателя Жилищного комитета                                                                      | 17.06.2022                                  | наст. время                                              |
| Миронова Тамара Григорьевна                                    | - 1964 года рождения<br>- образование высшее;<br>- занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.                                                                             | 17.06.2022                                  | наст. время                                              |

|                                     |                                                                                                                                                                                                |            |            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Заставный<br>Богдан<br>Георгиевич   | - 1982 года рождения;<br>- образование высшее;<br>-занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.                             | 17.06.2022 | наст.время |
| Кох Никита<br>Вячеславович          | - 1984 года рождения;<br>- образование высшее;<br>- занимает должность начальника отдела ревизионной и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга. | 17.06.2022 | наст.время |
| Бабаева<br>Вероника<br>Вячеславовна | 1983 года рождения;<br>- образование высшее;<br>- занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.           | 17.06.2022 | наст.время |
| Ряполова<br>Наталья<br>Николаевна   | - 1978 года рождения;<br>- образование высшее;<br>- занимает должность начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга.       | 17.06.2022 | 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.<br>члена ревизионной<br>комиссии<br>(ревизора)     | Краткие биографические данные о членах<br>ревизионной комиссии / ревизоре<br>(год рождения, образование, иные должности,<br>занимаемые в Обществе или других<br>организациях) | Дата<br>избрания<br>членом<br>ревизионной<br>комиссии | Дата<br>прекращения<br>полномочий<br>члена<br>ревизионной<br>комиссии |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Утвержден состав Ревизионной комиссии – 21.05.2021</b> |                                                                                                                                                                               |                                                       |                                                                       |
| Кузнецова<br>Елена<br>Алексеевна                          | -1963 года рождения<br>- образование высшее;<br>- занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.   | 21.05.2021                                            | 16.06.2022                                                            |
| Тимофеев<br>Антон<br>Борисович                            | -1971 года рождения;<br>- образование высшее;<br>- занимал должность начальника отдела новых форм обеспечения жильем Жилищного комитета.                                      | 21.05.2021                                            | 16.06.2022                                                            |
| Рыжакова<br>Ольга<br>Викторовна                           | -1972 года рождения;<br>- образование высшее;<br>- главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.                                    | 21.05.2021                                            | 16.06.2022                                                            |
| <b>Утвержден состав Ревизионной комиссии – 17.06.2022</b> |                                                                                                                                                                               |                                                       |                                                                       |
| Кузнецова<br>Елена<br>Алексеевна                          | -1963 года рождения<br>- образование высшее;<br>- занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.   | 17.06.2022                                            | по настоящее<br>время                                                 |



| 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 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Тимофеев Антон Борисович                     | -1971 года рождения;<br>- образование высшее;<br>- занимает должность начальника управления по оказанию содействия в улучшении жилищных условий.                  | 17.06.2022                                | по настоящее время                                     |
| Рыжакова Ольга Викторовна                    | -1972 года рождения;<br>- образование высшее;<br>- главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.                        | 17.06.2022                                | 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».<br>Ученая степень кандидата экономических наук, 2007.<br>Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Петербургский государственный университет путей сообщения императора Александра I", 2020, бакалавр по направлению строительство.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4                                                                     | Работа за последние пять лет:<br>- период работы;<br>- наименование организации;<br>- сфера деятельности;<br>- должность. | 03.10.2016 – 21.12.2017<br>Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»<br><i>Сфера деятельности – реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге</i><br>Операционный директор<br><br>22.12.2017 – 21.12.2020<br>Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»<br><i>Сфера деятельности – реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге</i><br>Генеральный директор<br><br>22.12.2020 – 21.12.2021<br>Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»<br><i>Сфера деятельности – реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге</i><br>Генеральный директор<br><br>22.12.2021 – 21.12.2022 |

| Сведения о лице, занимающем должность генерального директора Общества |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       | <p>Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»<br/> <i>Сфера деятельности – реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге</i><br/> Генеральный директор</p> <p>22.12.2022 – по настоящее время<br/> Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»<br/> <i>Сфера деятельности – реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге</i><br/> 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 2 950 тыс. руб. (в том числе НДФЛ/брутто), в том числе квартальные премии по итогам работы за период с 01.10.2021 по 30.09.2022 - 506 тыс. руб., компенсация за 10 дней неиспользованного основного отпуска (за период с 22.12.2021 по 21.12.2022) и 1 день неиспользованного дополнительного отпуска за ненормированный рабочий день (за период с 22.12.2021 по 21.12.2022) при прекращении трудового договора от 22.12.2021 года – 172 тыс. руб., что составляет 1,6 % от фонда оплаты труда Общества.

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

Настоящий отчет составлен 13 апреля 2023 года.

Прошито и пронумеровано 42 лист а  
Генеральный директор АО "СПб ЦДЖ"  
Зубарев Д.Ю

