

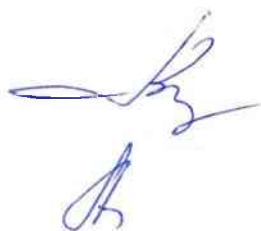
Предварительно утверждено
Наблюдательным советом
Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(протокол от 26.06.2024 № 90)

Утверждено
решением единственного акционера
Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(решение от «18» июля 2024 года)

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр доступного жилья»
за 2023 год

Достоверность данных,
содержащихся в отчете
подтверждена Ревизионной
комиссией Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(заключение от «19» апреля 2024 года)

Генеральный директор
АО «СПб ЦДЖ»



/Зубарев Д.Ю./

Главный бухгалтер
АО «СПб ЦДЖ»

/Семенова Е.С./

Санкт-Петербург
2024

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 2023 году	6
4.1.1.	Анализ финансовых результатов Общества в 2023 году	6
4.1.2.	Анализ финансового состояния Общества	8
4.1.3.	Ключевые показатели эффективности	16
4.1.4.	Информация по выявлению и отчуждению непрофильных активов Общества	19
4.1.5.	Информация о кадровой и социальной политике Общества	20
4.1.6.	Информация об информационной и просветительской деятельности Общества	21
4.1.7.	Информация о закупочной деятельности Общества	23
4.1.8.	Отчет о реализации планов мероприятий Общества по формированию жилищного фонда	24
4.1.9.	Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества	25
4.2.	Сведения о деятельности совета директоров Общества в части обеспечения выполнения приоритетных направлений его развития.	26
5.	Перспективы развития Общества	26
6.	Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества	29
	Страновые и региональные риски	29
	Макроэкономические риски	30
	Риск снижения спроса на объекты недвижимости и кредитные продукты	31
	Кредитный риск	33
	Кредитный риск контрагентов	33
	Риск вложения в инвестиционную недвижимость	34
	Риск ликвидности	34
	Операционный риск	35
	Информация об инвестиционных вложениях Общества	35
	Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве истца по искам о взыскании	35
	Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве ответчика по искам о взыскании	36
	Информация о неоконченных судебных разбирательствах по рассмотрению заявлений о включении денежных требований в реестр требований кредиторов в рамках процедур банкротства	36
7.	Отчет о совершенных Обществом в отчетном году крупных сделках и иных сделках, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок	36
8.	Отчет о совершенных Обществом в отчетном году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность	36
9.	Состав наблюдательного совета Общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) Общества	37
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	37
11.	Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) Общества	39
12.	Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества	40

Настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

1. Общие сведения об Обществе

Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (далее - Общество) создано 22 декабря 2011 года путем реорганизации в форме слияния двух организаций со 100% участием субъекта Российской Федерации города Санкт-Петербург – открытого акционерного общества «Санкт-Петербургское ипотечное агентство» и открытого акционерного общества «Городской центр-доступное жилье, а также присоединения к нему 11 мая 2023 года акционерного общества «Парголово» и является полным правопреемником данных организаций.

Полное наименование Общества: Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».

Сокращенное наименование: АО «СПб ЦДЖ».

Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (АО «СПб ЦДЖ»), идентификационный номер налогового учета (ИНН) 7838469428, КПП 783801001, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1117847632682 от 22.12.2011.

Место нахождения Общества: Россия, Санкт-Петербург.

Адрес Общества: 190031, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, д. 20, лит. В.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Обособленное подразделение располагается по адресу:

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

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

Размер уставного капитала Общества: 24 549 560 000 (Двадцать четыре миллиарда пятьсот сорок девять миллионов пятьсот шестьдесят тысяч) рублей.

Общее количество акций: 2 454 956 (Два миллиона четыреста пятьдесят четыре тысячи девятьсот пятьдесят шесть) обыкновенных акций номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей каждая.

Общество является членом СРО Ассоциация «Лига строительных организаций» с 21.05.2021 года. Деятельность Общества не подлежит лицензированию.

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 Аудиторская компания «Бизнес-Актив»; 443068, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 106, оф 523, телефон +(846) 2-777-012. Решение об утверждении аудитора Общества было принято единственным акционером 27.10.2023.

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 2023 году:

- решение от 03.07.2023 (годовое решение);
- решение от 11.07.2023 (об утверждении Устава Общества в новой редакции);
- решение от 28.07.2023 (об избрании Наблюдательного совета Общества в новом составе);
- решение от 30.08.2023 (об увеличении уставного капитала Общества);

- решение от 27.10.2023 (о назначении аудиторской организации для проведения обязательного аудита за 2023 год).

2. Положение Общества в отрасли

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), 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 ДЖ для приобретения ими жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости у любых физических и юридических лиц, 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, а также 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).¹

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

¹ <https://dom.rf/mortgage/noncredit-list/>

3. Приоритетные направления деятельности Общества

В соответствии со Стратегией развития Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» на период до 2035 года, утвержденной Наблюдательным советом АО «СПб ЦДЖ» (протокол от 03.06.2022 № 74), миссией Общества является содействие в формировании и реализации жилищной политики по повышению уровня доступности жилья для социально приоритетных категорий граждан в Санкт-Петербурге, в том числе реализация программы «Доступное жилье» (с изменениями, протокол от 20.12.2022 № 79) (далее – Программа ДЖ).

Для реализации миссии Общество осуществляет несколько направлений деятельности, а именно:

- Формирование жилищного фонда Общества на балансе Общества: проведение капитального ремонта квартир и общедомового имущества в многоквартирных жилых домах, включенных в инвестиционный портфель Общества (далее – Инвестиционный портфель), и осуществление нового строительства многоквартирных жилых домов с целью дальнейшего распределения квартир в этих домах среди отдельных категорий граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий, включая формирование земельных участков для последующего осуществления нового строительства. Источником финансирования данных расходов являются средства Общества, сформированные за счет поступлений средств граждан с целью погашения основного долга по договорам приобретения жилья в рассрочку и по договорам предоставления целевого жилищного займа;

- Предоставление отдельным категориям граждан Санкт-Петербурга, нуждающимся в улучшении жилищных условий, беспроцентной рассрочки оплаты приобретаемого жилого помещения из сформированного Обществом жилищного фонда, а также в отдельных случаях ипотечных займов с процентной ставкой в соответствии с условиями Программы ДЖ с последующим профессиональным обслуживанием (сервисом) данных долговых обязательств. Источником финансирования данных расходов являются средства Общества, сформированные за счет поступлений средств граждан с целью погашения основного долга по договорам предоставления ипотечного жилищного займа / кредита, в т.ч. обеспеченных залогом;

- Предоставление отдельным категориям граждан, нуждающимся в улучшении жилищных условий, целевых жилищных займов для приобретения ими жилья на рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области у любых физических и юридических лиц, с последующим профессиональным обслуживанием (сервисом) данных долговых обязательств. Источником финансирования данных расходов являются средства Общества, полученные в качестве вклада в уставной капитал Общества из бюджета Санкт-Петербурга;

- Предоставление отдельным категориям граждан Санкт-Петербурга в режиме единого окна риэлтерских услуг: услуги по подбору недвижимости на первичном и вторичном рынке, организация сделки по освоению социальной выплаты, сопровождения (регистрации) сделки по приобретению объекта недвижимости, включающая в себя услуги по оформлению усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) для участников сделки и направление в Росреестр пакета документов в электронном виде на государственную регистрацию через автоматизированную систему в сети Интернет, реализации механизма ипотечного кредитования по программам АО «ДОМ.РФ». 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. Источниками финансирования операционной деятельности Общества, в т.ч. указанного направления, являются средства от оказанных услуг, доходы от размещения временно-

свободных денежных средств Общества в депозиты кредитных организаций, процентный доход по ипотечным кредитам и займам, иные доходы, не указанные как источники финансирования иных направлений деятельности.

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

4.1. Анализ результатов развития Общества в 2023 году

4.1.1. Анализ финансовых результатов Общества в 2023 году

Таблица №1. Сравнительный анализ по основным направлениям деятельности

Наименование показателя	Значение показателя за 2022 год	Плановые показатели 2023 года	Значение показателя за 2023 год	Абсолютное изменение 2023-2022	Абсолютное изменение факт-план 2023
ЖИЛЬЕ В РАССРОЧКУ					
Суммарное количество выданных свидетельств о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.	260	368	306	+46	-62
Суммарное количество заключенных договоров о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.	326	315	302	-24	-13
ЛЬГОТНЫЕ ЗАЙМЫ					
Совокупный объем выданных свидетельств о предоставлении целевых жилищных займов, млн руб.	1 875	2 881	3 995	+2 120 ²	+1 114 ³
Суммарное количество выданных свидетельств о предоставлении целевых жилищных займов, шт.	377	395	625	+248 ²	+230 ³
Совокупный объем предоставленных целевых жилищных займов, млн. руб.	3 109	1 416	2 885	-224	+1 469 ⁴

² В связи с увеличением размера среднего размера целевого ипотечного займа и увеличения спроса среди участников Программ.

³ В связи с ужесточением в начале сентября 2023 года условий ипотечного кредитования и повышением ипотечных ставок условия Программы ДЖ стали еще более привлекательными среди участников Программ.

⁴ Увеличению спроса в том числе способствовала инициативная рассылка Обществом писем очередникам районов.

Наименование показателя	Значение показателя за 2022 год	Плановые показатели 2023 года	Значение показателя за 2023 год	Абсолютное изменение 2023-2022	Абсолютное изменение факт-план 2023
Суммарное количество предоставленных целевых жилищных займов, шт.	725	208	490	-235	+282 ⁴
ФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛОГО ФОНДА					
Общая площадь сформированного жилищного фонда в целях его продажи в рассрочку отдельным категориям граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий, тыс. кв.м	33,38	42,69	22,20	-11,18	-20,49 ⁵
Совокупный объем средств от погашения долга по договору купли-продажи квартир в рассрочку и основного долга по договорам целевого жилищного займа, тыс. руб.	2 493 658	2 083 416	2 535 772	+42 114	+452 356
Совокупный объем средств, направленных на формирование жилищного фонда, тыс. руб., из них:	4 594 802	4 426 861	2 851 058	-1 743 744	-1 575 803 ⁶
за счет средств Общества, находящихся на казначейском сопровождении, тыс. руб.	204 704	1 549 556	1 491 555	+1 286 851	-58 001
за счет прочих собственных средств Общества, тыс. руб.	4 390 098	2 877 305	1 359 503	-3 030 595	-1 517 802

⁵ Объекты ул. Вологодина, уч.6 (27 401,96 кв.м жилищного фонда) и Кондратьевский 40, к. 10 (2 549,20 кв. м жилищного фонда) по объективным причинам перенесены на срок проведения повторной государственной экспертизы проектно-сметной документации. Вместе с тем, по двум объектам аварийное состояние снято досрочно (Задворная ул., д.2, Старо-Петергофский пр., д.14).

⁶ Объем инвестированных средств в проекты ниже из-за необходимости получения повторной государственной экспертизы проектно-сметной документации.

Наименование показателя	Значение показателя за 2022 год	Плановые показатели 2023 года	Значение показателя за 2023 год	Абсолютное изменение 2023-2022	Абсолютное изменение факт-план 2023
РИЭЛТЕРСКИЕ УСЛУГИ					
Подбор объектов жилого фонда на рынке недвижимости, шт.	342	119	237	-105	+118
Подготовка сделки купли продажи объектов жилого фонда, шт.	107	50	88	-19	+38
Прочие услуги ⁷ , шт.	385	100	306	-79	+206
СОПРОВОЖДЕНИЕ ДОЛГОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ					
Совокупный объем договоров купли-продажи с рассрочкой платежа, млн руб.	1 596	1 719	1 698	+102	-21
Объем договоров на предоставление целевых жилищных займов, млн руб.	4 701	4 705	4 912	+211	+207 ⁸
Объем договоров на предоставление целевых ипотечных займов, млн руб.	112	109	114	+2	+5
Объем коммерческих ипотечных кредитов, млн руб.	501	406	397	-104	-9 ⁹

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 31.12.2023	на 31.12.2022	отклонение	на 31.12.2023	на 31.12.2022	отклонение
АКТИВ							
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Нематериальные активы	1110	408	484	-76	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства, в т. ч.:	1150	243 574	206 319	37 255	0,87%	0,83%	0,04%
Основные средства в организации	11501	37 229	203 879	-166 650	0,13%	0,82%	-0,69%

⁷ 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.

⁸ Планировалось к заключению меньшее число договоров предоставления займов.

⁹ 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 31.12.2023	на 31.12.2022	отклонение	на 31.12.2023	на 31.12.2022	отклонение
Право пользования арендованным имуществом	11502	27 021	2 440	24 580	0,10%	0,01%	0,09%
Здания	11503	157 314	-	157 314	0,56%	0,00%	0,56%
Земельные участки	11504	22 010	-	22 010	0,08%	0,00%	0,08%
Финансовые вложения, в т. ч.:	1170	491 387	582 062	-90 675	1,75%	2,33%	-0,58%
Предоставленные займы	11701	129 399	113 394	16 006	0,46%	0,45%	0,01%
Облигации	11702	61 429	160 046	-98 618	0,22%	0,64%	-0,42%
Долговые ценные бумаги	11703	300 559	308 622	-8 063	1,07%	1,23%	-0,16%
Отложенные налоговые активы	1180	318 945	303 302	15 642	1,14%	1,21%	-0,07%
Прочие внеоборотные активы, в т. ч.:	1190	540	695	-155	0,00%	0,00%	0,00%
Расходы будущих периодов	11901	540	695	-155	0,00%	0,00%	0,00%
Итого по разделу I	1100	1 054 854	1 092 863	-38 008	3,76%	4,37%	-0,61%
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Запасы, в т. ч.:	1210	7 178 550	6 955 503	223 047	25,60%	27,83%	-2,23%
Материалы	12101	42 211	165 821	-123 611	0,15%	0,66%	-0,51%
Товары отгруженные	12102	74 344	175 392	-101 048	0,27%	0,70%	-0,43%
Товары	12103	13 331	19 003	-5 672	0,05%	0,08%	-0,03%
Готовая продукция	12104	1 351 396	2 095 696	-744 300	4,82%	8,39%	-3,57%
Основное производство	12105	5 697 268	4 499 591	1 197 677	20,32%	18,01%	2,31%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность, в т. ч.:	1230	16 065 809	12 392 565	3 673 244	57,30%	49,59%	7,71%
Долгосрочная (срок исполнения на отчетную дату превышает 12 месяцев)	12 301	13 835 587	10 394 635	3 440 952	49,34%	41,60%	7,74%
Расчеты с покупателями и заказчиками		5 600 790	3 380 825	2 219 965	19,97%	13,53%	6,44%

Наименование показателя	Код	Абсолютные значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2023	на 31.12.2022	отклонение	на 31.12.2023	на 31.12.2022	отклонение
Расчеты с участниками жилищных программ		8 234 797	7 013 810	1 220 987	29,37%	28,07%	1,30%
Краткосрочная (срок исполнения на отчетную дату не превышает 12 месяцев)	12 302	2 230 222	1 997 930	232 292	7,95%	7,99%	-0,04%
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	205 718	124 007	81 711	0,73%	0,50%	0,23%
Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	600 452	507 200	93 252	2,14%	2,03%	0,11%
Расчеты с участниками жилищных программ	1233	1 376 941	1 315 383	61 557	4,91%	5,26%	-0,35%
Расчеты с заемщиками	1234	3 319	4 593	-1 274	0,01%	0,02%	-0,01%
Расчеты по налогам и сборам	1235	1 143	4 300	-3 158	0,00%	0,02%	-0,02%
Расчеты с персоналом по оплате труда	1236	-	2	-2	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1237	42 649	42 377	272	0,15%	0,17%	-0,02%
Прочее	1238	-	67	-67	0,00%	0,00%	0,00%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), в т. ч.:	1240	1 465 262	724 673	740 589	5,23%	2,90%	2,33%
Предоставленные займы	12401	1 262	673	589	0,00%	0,00%	0,00%
Депозитные счета	12402	1 464 000	724 000	740 000	5,22%	2,90%	2,32%
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т. ч.:	1250	2 274 859	3 823 768	-1 548 909	8,11%	15,30%	-7,19%
Расчетные счета	12501	2 274 859	3 823 764	-1 548 905	8,11%	15,30%	-7,19%
Касса организации	12502	-	4	-4	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие оборотные активы, в т. ч.:	1260	705	633	72	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя	Код	Абсолютные значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2023	на 31.12.2022	отклонение	на 31.12.2023	на 31.12.2022	отклонение
Расходы будущих периодов	12601	705	633	72	0,00%	0,00%	0,00%
Итого по разделу II	1200	26 985 185	23 897 142	3 088 043	96,24%	95,63%	0,61%
БАЛАНС	1600	28 040 039	24 990 005	3 050 035	100,00%	100,00%	0,00%

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

Наименование показателя	Код	Абсолют. значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2023	на 31.12.2022	отклонение	на 31.12.2023	на 31.12.2022	отклонение
ПАССИВ							
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ							
Уставный капитал, в т.ч.:	1310	24 549 560	21 720 550	2 829 010	87,55%	86,92%	0,63%
Уставный капитал	13101	24 549 560	19 641 550	4 908 010	87,55%	78,60%	8,95%
Увеличение уставного капитала	13102	-	2 079 000	-2 079 000	0,00%	8,32%	-8,32%
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 056 500	1 056 500	0	3,77%	4,23%	-0,46%
Резервный капитал	1360	380 673	357 696	22 977	1,36%	1,43%	-0,07%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в т.ч.:	1370	1 963 620	1 755 487	208 133	7,00%	7,02%	-0,02%
Нераспределенная прибыль	13701	1 976 636	1 755 487	221 149	7,05%	7,02%	0,03%
Непокрытый убыток присоединенной организации	13702	-13 016	-	-13 016	-0,05%	0,00%	-0,05%
Итого по разделу III	1300	27 950 353	24 890 234	3 060 120	99,68%	99,60%	0,08%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Отложенные налоговые обязательства	1420	22 090	355	21 735	0,08%	0,00%	0,08%
Прочие обязательства, в т. ч.:	1450	16 113	15 038	1 074	0,06%	0,06%	0,00%
Расчеты с участниками жилищных программ	14501	-	15 038	-15 038	0,00%	0,06%	-0,06%
Арендные обязательства	14502	16 113	-	16 113	0,06%	0,00%	0,06%

Наименование показателя	Код	Абсолют. значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2023	на 31.12.2022	отклонение	на 31.12.2023	на 31.12.2022	отклонение
Итого по разделу IV	1400	38 203	15 394	22 809	0,14%	0,06%	0,08%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Кредиторская задолженность, в т. ч.:	1520	18 796	53 272	-34 476	0,07%	0,21%	-0,14%
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	3 104	3 582	-478	0,01%	0,01%	0,00%
Расчеты с покупателями и заказчиками	15 202	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты по налогам и сборам	15203	1 151	11 657	-10 506	0,00%	0,05%	-0,05%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	212	0	212	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	7 727	-	7 727	0,03%	0,00%	0,03%
Расчеты с сотрудниками по подотчетным сумма и прочим операциям	15206	2 837	2	2 835	0,01%	0,00%	0,01%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	3 472	-	3 472	0,01%	0,00%	0,01%
Расчеты с подрядчиками по обеспечениям полученным	15208	293	38 031	-37 738	0,00%	0,15%	-0,15%
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства, в т.ч.:	1540	22 171	28 722	-6 551	0,08%	0,11%	-0,03%
Резервы предстоящих расходов	15401	22 171	28 722	-6 551	0,08%	0,11%	-0,03%
Прочие обязательства, с т.ч.:	1550	10 516	2 384	8 132	0,04%	0,01%	0,03%
Арендные обязательства	15501	10 516	2 384	8 132	0,04%	0,01%	0,03%
Итого по разделу V	1500	51 483	84 377	-32 894	0,18%	0,34%	-0,16%
БАЛАНС	1700	28 040 039	24 990 005	3 050 035	100,00%	100,00%	0,00%

Таблица №4. Сравнительный анализ финансовых результатов

Наименование показателя	Код	на 31.12.2023, тыс. руб.	на 31.12.2022, тыс. руб.	Отклонение, тыс. руб.	Отклонение, %
Выручка, в т. ч.:	2110	3 436 133	3 188 212	247 921	7,78%
реализация объектов жилищного фонда участникам Программ	21101	3 267 749	2 558 533	709 216	27,72%
Себестоимость продаж, в т. ч.:	2120	-2 674 701	-2 545 936	128 765	5,06%
себестоимость реализованных объектов жилищного фонда участникам Программ	21201	-2 580 176	-2 138 553	441 623	20,65%
Валовая прибыль (убыток)	2100	761 432	642 276	119 155	18,55%
Коммерческие расходы	2210	-33 696	-31 043	2 652	8,54%
Управленческие расходы	2220	-196 370	-190 650	5 720	3,00%
Прибыль (убыток) от продаж	2200	531 365	420 583	110 783	26,34%
Проценты к получению	2320	91 673	183 222	-91 549	-49,97%
Прочие доходы	2340	94 473	35 441	59 032	166,56%
Прочие расходы	2350	-125 073	-66 738	58 335	87,41%
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	592 439	572 508	19 931	3,48%
Налог на прибыль, в т. ч.:	2410	-118 546	-112 974	5 572	4,93%
текущий налог на прибыль	2411	-111 813	-119 741	-7 928	-6,62%
отложенный налог на прибыль	2412	-6 733	6 767	13 500	199,50%
Чистая прибыль (убыток)	2400	473 893	459 534	14 359	3,12%

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

Слагаемые прибыли до налогообложения	Базисный год (2022), тыс. руб.	Отчетный год (2023), тыс. руб.	Влияние на изменение прибыли до налогообложения	
			тыс. руб.	%
Прибыль от продаж	420 583	531 365	110 783	19,40%
Результат от инвестиционной деятельности (проценты к получению – проценты к уплате)	183 222	91 673	-91 549	-16,00%
Результат от урегулирования дебиторской/кредиторской задолженности	-504	2 370	2 874	0,50%
Результат от выбытия прочих активов	3 414	2 182	-1 232	-0,20%
Результат от переоценки внеоборотных активов	5 130	-32 630	-37 760	-6,60%
Прочий операционный результат	-39 337	-2 523	36 815	6,40%
Прибыль до налогообложения	572 508	592 439	19 931	3,50%

В 2023 году Обществом получена прибыль до налогообложения в размере 592 439 тыс. руб. Основным значимым фактором, повлиявшим на увеличение прибыли до налогообложения в 2023 году, является увеличение прибыли от продаж на 19,4%.

Таблица №6. Динамика чистых активов и уставного капитала Общества

Показатель	на 31.12.2023	на 31.12.2022	Отклонение 2023 от 2022 тыс. руб.	на 31.12.2021	Отклонение 2022 от 2021 тыс. руб.
Уставный капитал, тыс. руб.	24 549 560	21 720 550	2 829 010	19 641 550	2 079 000
Чистые активы, тыс. руб.	27 950 353	24 890 234	3 060 120	22 440 901	2 449 333

Решением единственного акционера АО «СПб ЦДЖ» от 30.08.2023 года было принято решение об увеличении уставного капитала Общества на сумму 2 829 000 000 руб. (до 24 549 560 000 руб.).

Согласно указанному решению оплата 282 900 штук обыкновенных акций производится денежными средствами. Дополнительный выпуск ценных бумаг зарегистрирован Банком России 12.10.2023, № 1-01-05315-D-013D. Отчет по итогам размещения ценных бумаг зарегистрирован Банком России 27.11.2023, соответствующие изменения в Устав относительно увеличения 06.12.2023.

Стоимость чистых активов Общества в 2023 году увеличилась на 12,3% по сравнению с аналогичным показателем 2022 года.

Стоимость чистых активов Общества превышает уставной капитал Общества.

Таблица №7. Оценка финансовых показателей Общества

Показатель	Нормативное значение	на 31.12.2023	на 31.12.2022	Абсолютное изменение
Показатели прибыльности (рентабельности)				
Рентабельность активов	-	0,02	0,02	0,00
Рентабельность основной деятельности	-	0,18	0,15	0,03
Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета»	не менее 0,01	0,17	0,18	-0,01
Рентабельность используемого капитала (Рентабельность чистых активов)	-	0,02	0,02	0,00
Показатели ликвидности				
Отношение оборотных активов к краткосрочным обязательствам (Коэффициент текущей ликвидности)	более 2	524,14	283,21	240,93
Коэффициент быстрой ликвидности	более 1,5	384,71	200,78	183,93
Коэффициент абсолютной ликвидности	более 0,15-0,7	127,60	81,73	45,88
Показатели структуры капитала				
Соотношение заемного и собственного капитала	менее 1,5	0,00	0,00	0,00
Коэффициент автономии (финансовой независимости)	более 0,1-0,6	1,0	1,0	0,00
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	более 0,1	1,0	1,0	0,00

Показатель	Нормативное значение	на 31.12.2023	на 31.12.2022	Абсолютное изменение
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 31.12.2023 по сравнению с аналогичными показателями за 2022 год незначительно увеличились в части рентабельности по основной деятельности в связи с увеличением выручки от реализации квартир участникам Программ.

Основные показатели ликвидности Общества по состоянию на 31.12.2023 по сравнению с аналогичными показателями за 2022 год увеличились, 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 2022 год не изменились. Все показатели структуры капитала находятся в пределах норм, характеризующих Общество как финансово устойчивое.

Таблица №8. Анализ дебиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2023 сумма дебиторской задолженности составляет 16 065 809 тыс. руб., в т.ч.:

Наименование дебитора	Основание	на 31.12.2023	на 31.12.2022	Абсолютное изменение
Покупатели квартир в рассрочку	Совокупная задолженность покупателей квартир	6 199 701	3 888 025	2 311 676
Заемщики по договорам о предоставлении целевых жилищных займов	Совокупная задолженность заемщиков	9 611 737	8 329 193	1 282 544

Общая дебиторская задолженность за отчетный период увеличилась на 29,6%, при этом дебиторская задолженность покупателей квартир и заемщиков по договорам о предоставлении целевых жилищных займов увеличилась на 29,4 % 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 2023 году составляет 0,57 и увеличилась на 7,7% по сравнению с аналогичным показателем за 2022 год.

По состоянию на 31.12.2023 года числится просроченная дебиторская задолженность в размере 830 020 тыс. руб., в т. ч. 817 420 тыс. руб. (98%) задолженность Коммерческого банка «Судостроительный банк» (общество с ограниченной ответственностью) (далее – Банк). Оставшаяся просроченная задолженность состоит из задолженности заемщиков по расторгнутым кредитным договорам (договорам займа) по решению суда и задолженности участников целевых жилищных программ Санкт-Петербурга по расторгнутым договорам купли-продажи квартир в рассрочку по решению суда.

В 2015 году у Банка отозвана лицензия, на счетах Банка остались денежные средства Общества, вероятность возврата которых практически невозможна. Банк признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Задолженность Общества включена в реестр кредиторов третьей очереди.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 06.12.2023 срок конкурсного производства в отношении Банка продлен на 6 месяцев. Следующее заседание суда по рассмотрению отчета конкурсного управляющего Банком назначено на 27.06.2024. Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», на которую возложены

функции конкурсного управляющего, сообщает о продлении по 20.06.2024 срока проведения расчетов с кредиторами первой очереди, требования которых включены в реестр требований кредиторов Банка, проводимых с 14.10.2015, с одновременным увеличением процента удовлетворения с 37,45% до 37,64% суммы установленных требований.

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 31.12.2023 года резерв по задолженности Банка составляет 817 420 тыс. руб.

Таблица №9. Анализ кредиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2023 сумма кредиторской задолженности составляет 18 796 тыс. рублей, в т. ч.:

Наименование кредитора	Основание	на 31.12.2023	на 31.12.2022	Абсолютное изменение
Сотрудники Общества	Расчеты с персоналом по оплате труда (срок выплаты 11.01.2024, выплачена в полном объеме)	7 727	0	7 727

Общая кредиторская задолженность за отчетный период уменьшилась на 64,7% по сравнению с 2022 годом. Снижение произошло в основном за счет сокращения объема средств, являющимися обеспечением исполнения договоров Подрядчиками.

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 органом¹⁰), утверждены Наблюдательным советом Общества (протокол от 15.03.2023 № 81).

Таблица №10. Анализ достигнутых результатов за 2023 год

№ п/п	Наименование показателя	План на 2023 год	Факт за 2023 год	% выполнения
Финансово-экономические показатели				
1	Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета», %	Не менее 4%	17%	425%
2	Рентабельность акционерного капитала, %	Не менее 0,3%	2%	667%
3	Размер дивидендов, тыс. руб.	Не менее 133 000	229 767	173%
4	Коэффициент текущей ликвидности	Не менее 2	524	26 200%
5	Коэффициент финансовой устойчивости	Не менее 0,8	1	125%

¹⁰ В понятии Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.07.2014 № 667.

№ п/п	Наименование показателя	План на 2023 год	Факт за 2023 год	% выполнения
Отраслевые показатели¹¹				
1	Суммарное количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении целевых жилищных займов, шт.	395	625	158%
2	Суммарное количество молодых семей, которым при приобретении жилья кроме АО «СПб ЦДЖ» предоставлены целевые жилищные займы, шт.	208	490	236%
3	Суммарное количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.	368	306	83%
4	Суммарное количество молодых семей, которым при приобретении жилья у АО «СПб ЦДЖ» предоставлена рассрочка на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.	315	302	96%
Показатели депремирования				
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 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% (менее 198 шт.)	490	основания для депремирования отсутствуют
3	Наличие задолженности по заработной плате перед работниками	Более 0%	отсутствует	основания для депремирования отсутствуют

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

№ п/п	Наименование показателя	% выполнения	Пояснения по отклонениям
Финансово-экономические показатели			
1	Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета», %	425%	Показатель достигнут, находится в пределах норм
2	Рентабельность собственного капитала, %	667%	Показатель достигнут, находится в пределах норм
3	Размер дивидендов, тыс. руб.	173%	Дивиденды выплачены в полном объеме

¹¹ Согласно п. 13 Рекомендаций количество отраслевых показателей должно быть не более 4.

№ п/п	Наименование показателя	% выполнения	Пояснения по отклонениям
4	Коэффициент текущей ликвидности	26 200%	Показатель достигнут, характеризует Общество как платежеспособное
5	Коэффициент финансовой устойчивости	125%	Показатель достигнут, находится в пределах норм, характеризующих Общество как финансово устойчивое
Отраслевые показатели			
1	Суммарное количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении целевых жилищных займов, шт.	158%	В связи с ужесточением в начале сентября 2023 года условий ипотечного кредитования и повышением ипотечных ставок условия Программы ДЖ стали еще более привлекательными среди участников Программ.
2	Суммарное количество молодых семей, которым при приобретении жилья кроме АО «СПб ЦДЖ» предоставлены целевые жилищные займы, шт.	236%	Увеличению спроса в том числе способствовала инициативная рассылка Обществом писем очередникам районов.
3	Суммарное количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.	83%	Незначительное невыполнение планов связано с задержкой сроков снятия статуса аварийного по объектам Кондратьевский пр., д. 40, к. 2 - к. 5 и к. 8, в также с задержкой сроков регистрации новых характеристик квартир в Росреестре (кадастровом учете вновь сформированных квартир) по объектам Кондратьевский пр., д. 40, к. 1, к. 9 и к. 11.
4	Суммарное количество молодых семей, которым при приобретении жилья у АО «СПб ЦДЖ» предоставлена рассрочка на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.	96%	Незначительное невыполнение планов связано с переносом сроков заключения договоров купли-продажи на поздний период по объектам Кондратьевский пр., д. 40, к. 1, к. 9 и к. 11, по причине задержки сроков регистрации новых характеристик квартир в Росреестре (кадастровом учете вновь сформированных квартир).
Показатели депремирования			
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 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»	235%	основания для депремирования отсутствуют

№ п/п	Наименование показателя	% выполнения	Пояснения по отклонениям
	«Доступное жилье», по состоянию на конец отчетного периода		
3	Наличие задолженности по заработной плате перед работниками	отсутствует	основания для депремирования отсутствуют

Суммарный коэффициент выполнения финансовых показателей за 2023 год составляет 28,14 (при плановом значении 0,60) и увеличился на 51,5% по отношению к предыдущему аналогичному периоду. Основным значимым фактором, повлиявшим на увеличение данного показателя в 2023 году, является увеличение значения рентабельности продаж по «Прибыли до вычета» по причине увеличения в 2023 году прибыли от продаж в связи с высоким спросом программы Общества «Доступное жилье», по сравнению с целевой программой Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» из-за более привлекательных условий.

Суммарный коэффициент выполнения отраслевых показателей эффективности за 2023 год составил 0,58 (при плановом значении 0,40) и увеличился на 48,7% по отношению к предыдущему аналогичному периоду. Основным значимым фактором, повлиявшим на увеличение данного показателя в 2023 году, является увеличение 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 программы Общества «Доступное жилье», и, как следствие, увеличение объема выданных займов.

Суммарный коэффициент выполнения ключевых показателей эффективности Общества за четвертый квартал 2023 года составил 28,72 (при плановом значении 1,0, выполнение 100%) и увеличился на 51,4% по отношению к предыдущему аналогичному периоду.

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 2023 году Общество провело следующие мероприятия:

- в связи с изменением законодательства по отчуждению непрофильных активов разработана и утверждена новая Программа отчуждения непрофильных активов Общества (протокол Наблюдательного совета от 20.07.2023 № 83);

- 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.

Во 2 квартале 2023 года произошли изменения по непрофильным активам на балансе Общества, которые отражены в новой редакции плана мероприятий по реализации непрофильных активов на 2023 год:

- реализован один непрофильный актив на балансе Общества (квартира, истребованная в судебном порядке в связи с неплатежеспособностью заемщиков (Санкт-Петербург, Московский пр-кт, д. 32, кв. 22). Доход Общества от реализации этого актива составил более 12,3 млн. рублей, прибыль Общества от реализации этого актива - более 3,5 млн. руб.;

- выявлен новый непрофильный актив на балансе Общества (квартира приобретена для нужд города, но в связи со снижением КИО цены приобретения жилых помещений принято решение о продаже квартиры с торгов (Санкт-Петербург, ал. Евгения Шварца, д. 11, стр. 1, кв. 8)). Запланирована реализация квартиры с торгов (электронный аукцион) без привлечения организатора торгов. В 2023 году квартиру не удалось реализовать с торгов по причине отсутствия заявок со стороны покупателей.

Кроме этого, Обществом проводились все необходимые процедуры для организации операций по отчуждению в соответствии с утвержденным Наблюдательным Советом планом мероприятий по реализации остальных непрофильных активов, включенных в указанный план на 2023 год:

- квартиры истребованы в судебном порядке в связи с неплатежеспособностью заемщиков (Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 101, кв. 32, Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Новый Свет, д.41, кв.44). Участие в первом полугодие 2023 года Общества в судебных процессах 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. В втором полугодие 2023 году квартиры не удалось реализовать с торгов по причине отсутствия заявок со стороны покупателей.

Соблюдение требований Методических рекомендаций по выявлению и реализации непрофильных активов и реализация Программы отчуждения непрофильных активов ежеквартально контролируется Наблюдательным Советом Общества (протоколы от 16.05.2023 № 82, от 20.07.2023 № 83, от 24.08.2023 № 84, от 13.12.2023 № 86).

4.1.5. Информация о кадровой и социальной политике Общества

Таблица №12. Анализ динамики численности сотрудников и заработной платы

Показатель	на 31.12.2023	на 31.12.2022	Абсолютное изменение
Среднесписочная численность сотрудников, чел.	154	161	-7
Средняя заработная плата, руб.	101 410	94 968	+6 442

За 2023 год среднесписочная численность сотрудников Общества уменьшилась на 4%, средняя заработная плата увеличилась на 6,8%.

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 соответствии с требованиями Приказа Минздрава России от 28.01.2021 № 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» ежегодно в организации проводятся периодические медицинские осмотры работников с нагрузкой на голосовой аппарат (суммарное количество часов, наговариваемое в неделю, более 20) и один раз в два года – водителей транспортных средств.

Во исполнение требований трудового кодекса и приказа Минтруда России в организации были разработаны, согласованы и утверждены Положение о системе управления охраной труда в организации и Политика в области охраны труда

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 2023 года продолжалось повышение квалификации работников Общества в соответствии с утвержденным Планом профессиональной подготовки работников на 2023 год по программам повышения квалификации и профессиональной переподготовки. Сотрудники организации проходят как индивидуальное, так групповое обучение, направленное как на повышение профессиональных знаний, так и на развитие необходимых навыков и умений. Так для сотрудников ипотечного центра был организован коллективный тренинг «Влияние в переговорах и продажах», в котором приняли участие более 20 сотрудников. Также в 2023 году прошли обучение сотрудники юридического, строительного и финансового направлений деятельности организации.

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 2023 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 2023 году сотрудники Общества активно продолжили внедрение электронных методов консультирования граждан с помощью современных технологических средств. Учитывая большой поток очных консультаций в клиентском офисе (всего более 15 000 посещений), возможность перевести взаимодействие с клиентом в онлайн-формат стало удобным и комфортным и для клиента, и для сотрудника.

Специалистами Общества внедрена система электронной регистрации сделок, которая позволяет покупателям удаленно подписывать документы усиленной квалифицированной электронной подписью, что значительно экономит время, потраченное на сделку и упрощает процедуру ее проведения. Важно отметить, что теперь это можно осуществить при наличии смартфона с выходом в интернет и подтвержденной учетной записи на портале «Госуслуг».

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

Также Общество активно в своей деятельности использует сервисы СМС-информирования, так как подобные сервисы позволяют адресно информировать определённые категории граждан с высокой долей вероятности получения гражданами информации.

За счет развитой системы взаимодействия с гражданами через социальные сети, гражданам сообщали обо всех нововведениях, которые были предприняты Обществом для улучшения своей работы. В официальной группе Общества в крупнейшей российской социальной сети «ВКонтакте» состоит более 7 000 подписчиков (ежегодный прирост примерно +1 000). Вся информация, которая публикуется на официальном сайте, также и доступна в социальной сети, что позволяет охватить широкий круг населения. Сообщество в ВК ведется несколькими сотрудниками, что позволяет оперативно отвечать на вопросы подписчиков, а также не менее оперативно размещать наиболее актуальную и важную информацию. В течение года состоялось более 400 диалогов с пользователями, что позволило частично снять нагрузку на кол-центр и консультационный офис.

В июне 2023 года также был запущен телеграмм-канал, так как данная площадка в настоящий момент является наиболее активно развивающейся. К настоящему моменту у канала более 1 500 подписчиков, что показывает очень высокий прирост для информационного канала узкоспециализированной направленности.

Также совместно с МФЦ Петербурга была запущена система видео-консультирования граждан. Гражданам, которым удобнее получить консультацию о программах, реализуемых Обществом, в своем районе проживания, нет необходимости приезжать в центр города – достаточно посетить районное отделение СПб ГКУ «МФЦ» в назначенное время и в формате онлайн-трансляции получить всю необходимую информацию напрямую от консультанта. Общество стало одним из первых госкомпаний, внедривших систему видео-консультаций в работу.

Большое внимание уделяется размещению актуальной информации о деятельности Общества в СМИ. В своей работе со средствами массовой информации 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 2023 году были подготовлены ответы на журналистские запросы таких крупнейших изданий как «Деловой Петербург», «Петербургский дневник», «Мойка78» и др.

В печатных СМИ и на различных интернет-ресурсах было опубликовано более 20 материалов, относящихся к деятельности Общества.

В 2023 году деятельность Общества в части капитального ремонта и оказания содействия гражданам в улучшении жилищных условий, становилась основой видеосюжетов на федеральных и региональных телеканалах: «Первый канал», «НТВ», «Россия», «Телеканал 78», «Санкт-Петербург».

Общество в течение 2023 года размещало рекламу о программе «Доступное жилье» через «Городской центр рекламы и праздничного оформления» на станциях ГУП «Петербургский метрополитен» и на остановках общественного транспорта.

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

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

Помимо этого, Общество делится опытом работы в части реализации жилищных программ путем участия в крупнейшей выставке недвижимости Санкт-Петербурга – «Ярмарка недвижимости». Сотрудники Общества в 2023 году консультировали граждан и коллег-участников выставки на обеих сессиях ярмарки: весной и осенью.

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

4.1.7. Информация о закупочной деятельности Общества

В 2023 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 20.07.2023 № 83.

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 2023 год было размещено 74 закупки на сумму 1 525,3 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 2023 году было размещено 15 закупок с применением конкурсных процедур, в том числе:

12 запросов предложений в электронной форме (из них 2 закупки проводилась повторно в связи с признанием закупок не состоявшимися);

1 запрос котировок в электронной форме;

2 конкурса в электронной форме (впоследствии были оба отменены).

Общая сумма закупок, проведенных посредством конкурентных процедур составила 1 404,6 млн. руб.

По результатам всех проведенных закупочных процедур в 2023 году было заключено 13 договоров на общую сумму 2 577,0 млн руб. (включая закупки, размещенные в конце 2022 года).

С единственным источником было заключено 59 договоров на общую сумму 120,1 млн руб., из них 13 закупок малого объема.

Экономия денежных средств Общества от проведения закупочных процедур в 2023 году составила 4 741,2 млн руб.

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

В соответствии с действующим законодательством данная закупка осуществлялась путем проведения конкурса в электронной форме. По итогам проведенной закупки в 2023 году Обществом был заключен договор с победителем закупки – ООО «Аудиторская компания «Бизнес-Актив» на сумму 87,6 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 2023 год составил 266,9 млн руб. или 65,76 % от совокупного стоимостного объема закупок Общества, что свидетельствует о перевыполнении плана более чем в 3 раза.

В течение отчетного периода 2023 года на действия Общества была подана одна жалоба в УФАС по Санкт Петербургу, которая в процессе рассмотрения была признана частично обоснованной. В соответствии с выданным УФАС предписанием, закупка была отменена.

4.1.8. Отчет о реализации планов мероприятий Общества по формированию жилищного фонда (Портфель инвестиционных проектов)

Местонахождение МКД	Регистрация права соб-ти	Разработка ПСД	Проведение СМР	Проведение экспертизы	Постановка на кадастр.учет	Начало распределения квартир
Путем осуществления капитального ремонта						
ул. Задворная, д. 2, лит. А	Январь 2022	Июнь 2022 – Февраль 2024	Июль 2022 – Май 2024 ¹²	Декабрь 2023 - Февраль 2024	Сентябрь 2023 – Февраль 2024	Январь 2024
Кондратьевский пр., д. 40, корп. 10	Июль 2017	Апрель 2016 – Март 2022	Август 2021 – Декабрь 2024	Октябрь 2020 – Май 2021	Октябрь 2024 – Февраль 2025	Январь 2025

¹² Завершение работ по благоустройству территории.

Местонахождение МКД	Регистрация права соб-ти	Разработка ПСД	Проведение СМР	Проведение экспертизы	Постановка на кадастр.учет	Начало распределения квартир
Старо-Петергофский пр., д. 14 литера А	Февраль 2019	Сентябрь 2020 – Август 2024	Июль 2021 – Август 2024 ¹³	Апрель 2021 – Сентябрь 2022	Июль 2023 – Август 2024	Июль 2024
В.О., 9-я линия, д. 46 лит. А, Б	Январь 2018 – Май 2023	Август 2020 – Июль 2024	Январь 2022 – Ноябрь 2024	Январь 2021 – Июль 2024	Июль 2024 – Февраль 2025	Февраль 2025
ул. Бабушкина д. 133 литера М	Январь 2019 – Февраль 2019	Июнь 2020 – Декабрь 2023	Сентябрь 2022 – Июнь 2026	Ноябрь 2021 – Июнь 2022	Февраль 2026 – Июль 2026	Июнь 2026
Каменноостровский пр., д. 24, лит. В	Февраль 2021 – Апрель 2021	Январь 2021 – Май 2024	Апрель 2022 – Май 2025	Ноябрь 2021 – Май 2024	Январь 2025 – Июнь 2025	Май 2025
Каменноостровский пр., д. 26-28, лит. Б	Январь 2022	Октябрь 2022 – Декабрь 2024	Февраль 2023 – Май 2025	Март 2024 – Декабрь 2024	Январь 2025 – Июнь 2025	Май 2025
ул. Флотская, д.10	Декабрь 2021 – Январь 2022	Декабрь 2022 – Июнь 2024	Март 2023 – Июнь 2026	Апрель 2024 – Июнь 2024	Февраль 2026 – Сентябрь 2026	Август 2026
пр-кт Стачек, д. 172	Декабрь 2021 – Январь 2022	Август 2022 – Декабрь 2024	Февраль 2024 – Май 2026	Ноябрь 2023 – Декабрь 2024	Январь 2026 – Август 2026	Июнь 2026
Тележная ул., д. 31, лит. А	Январь 2022	Март 2023 – Декабрь 2024	Апрель 2023 – Май 2026	Март 2023 – Декабрь 2024	Январь 2026 – Июль 2026	Июнь 2026
Кондратьевский пр., д.40, корп. 7	Август 2021 – Сентябрь 2021	Февраль 2022 – Март 2024	Август 2022 – Май 2026	Март 2023 – Март 2024	Февраль 2026 – Июль 2026	Апрель 2026
Путем осуществления строительства						
п. Парголово, ул. Вологодина, уч. 6	Март 2017	Ноябрь 2018 – Декабрь 2022	Апрель 2021 – Март 2024	Август 2019 – Февраль 2024	Апрель 2023 – Март 2024	Март 2024
п. Парголово, Кооперативная ул., д. 17, лит. А	Май 2023	Март 2024 – Ноябрь 2024	Май 2025 – Февраль 2027	Июль 2024 – Ноябрь 2024	Декабрь 2026 – Июль 2027	Март 2027

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

В 2023 году принималось решение о выплате дивидендов. Решение о выплате дивидендов принято единственным акционером 03 июля 2023 года. Дивиденды по акциям выплачивались по итогам работы Общества за 2022 год.

Сумма дивидендов, подлежащая перечислению в бюджет Санкт-Петербурга согласно указанному выше решению, составляет 229 767 228 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 № 1838 от 27.07.2023.

¹³ Получены акты ввода в эксплуатацию после устранения аварийности несущих конструкций в декабре 2022 года.

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 2023 году были приняты следующие решения:

1. Утвердить Бизнес-план Общества на 2023-2024 годы (протокол от 15.03.2023 № 81), а также утвердить изменения в него (протокол от 20.07.2023 № 83).
2. Утвердить Ключевые показатели эффективности деятельности Общества на 2023 год (протокол от 15.03.2023 № 81).
3. Утвердить план мероприятий по реализации непрофильных активов Общества с поквартальной детализацией на 2023 год (протокол от 16.05.2023 № 82), а также утвердить изменения в него (протокол от 24.08.2023 № 84).
4. Утвердить Положение о корпоративной программе Общества «Доступное жилье» в новой редакции (протокол от 20.07.2023 № 83).
5. Утвердить Программу отчуждения непрофильных активов Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в новой редакции (протокол от 20.07.2023 № 83).
6. Утвердить Положение о закупке товаров, работ и услуг для нужд Общества в новой редакции (протокол от 20.07.2023 № 83).
7. Рекомендовать единственному акционеру Общества принять решение об увеличении уставного капитала Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» на 2 829 000 000 рублей путем размещения 282 900 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 10 000 рублей каждая (протокол от 24.08.2023 № 84).
8. Утвердить условия договора оказания услуг по ведению реестра владельцев ценных бумаг с Акционерным обществом ВТБ Регистратор (протокол от 24.08.2023 № 84).

Во исполнение решений Наблюдательного совета Общества:

- Общество руководствовалось в своей деятельности документами, утвержденными Наблюдательным советом Общества 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;
- Была проведена дополнительная эмиссия 282 900 штук акций Общества в целях увеличения уставного капитала до 24 549 560 000 рублей, соответствующие изменения в Устав зарегистрированы 06.12.2023;
- 21.09.2023 был заключен новый договор на оказание услуг по ведению реестра владельцев ценных бумаг с АО ВТБ Регистратор на 5-летний срок.

Все поручения Наблюдательного совета Общества выполнены в установленный срок.

5. Перспективы развития Общества

Общество, с учетом указанных выше вызовов, продолжит реализовывать в 2024-2025 годах приоритетные направления деятельности (раздел 3 настоящего Отчета) и оказывать содействие участникам Программ.

По состоянию на начало 2024 года Обществом сформирован Портфель инвестиционных проектов на общую сумму порядка 15 млрд руб. При этом все проекты комплексного капитального ремонта будут завершены к 2026 году. В связи с чем требуется принятие решений о пополнении портфеля инвестиционных проектов Общества объектами комплексного капитального ремонта в 2024-2025 годах для осуществления непрерывной деятельности в рамках указанного приоритетного направления. Общество для различных социально значимых категорий граждан - участников Программы ДЖ продолжит реализацию в 2024-2025 годах, сформированного жилищного фонда в рассрочку платежа на долгосрочной основе.

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, предусмотрено финансирование до 2028 года в общей сумме порядка 18,8 млрд руб. еще одного приоритетного направления деятельности Общества - предоставление молодежи, молодым семьям, являющимся участниками Программы ДЖ, целевых жилищных займов.

В 2024-2025 годах Общество продолжит реализацию риэлтерских услуг, а также инициатив ДОМ.РФ в сфере ипотечного кредитования, в том числе льготных ипотечных продуктов, в рамках повышения эффективности мер, предоставляемых в рамках поддержки граждан - участников Программы ДЖ.

Основные показатели, планируемые в 2024 году по основным направлениям деятельности:

Таблица №13. Укрупненные показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества

Наименование показателя	Факт 2023	План 2024	Изменение, %
Раздел I. Отраслевые показатели Организации			
Объем производства продукции (работ, услуг), в натуральных показателях, в т.ч.:	1 723	1 504	-13%
Суммарное количество выданных свидетельств о предоставлении целевых жилищных займов, шт.	625	496	-21%
Суммарное количество предоставленных целевых жилищных займов, шт.	490	390	-20%
Суммарное количество выданных свидетельств о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.	306	333	9%
Суммарное количество заключенных договоров о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.	302	285	-6%
Раздел II. Основные показатели деятельности Организации			
Совокупный объем предоставленных Обществом целевых жилищных займов, тыс. руб.	2 884 695	2 910 570	1%
Совокупный объем средств от погашения долга по договору купли-продажи квартир в рассрочку и основного долга по договорам целевого жилищного займа, тыс. руб.	2 535 772	2 346 931	-7%
Совокупный объем средств, направленных на формирование жилищного фонда, тыс. руб., из них:	2 851 058	3 184 631	12%
за счет средств Общества, находящихся на казначейском сопровождении, тыс. руб.	1 491 555	-	-100%
за счет прочих собственных средств Общества, тыс. руб.	1 359 503	3 184 631	134%
Выручка от реализации продукции (работ, услуг) без НДС, тыс. руб., в т.ч.:	3 436 133	2 699 648	-21%

Наименование показателя	Факт 2023	План 2024	Изменение, %
реализация объектов жилищного фонда участникам Программ, тыс. руб.	3 267 749	2 652 381	-19%
оказание услуг, тыс. руб.	19 707	14 027	-29%
процентный доход по ипотечным займам, в т.ч. обеспеченным залладными, тыс. руб.	70 372	33 240	-53%
прочее, тыс. руб.	78 304 ¹⁴	-	-100%
Себестоимость продаж, тыс. руб., в т.ч.:	2 674 721	2 228 230	-17%
себестоимость реализованных объектов жилищного фонда участникам Программ, тыс. руб.	2 580 176	2 160 163	-16%
Операционные расходы, тыс. руб.	230 066	333 176	45%
Прибыль от продаж, тыс. руб.	531 366	138 242	-74%
Проценты к получению, тыс. руб.	91 673	50 751	-45%
Прочие доходы, тыс. руб.	94 473	3 493	-96%
Прочие расходы, тыс. руб.	125 073	16 779	-87%
Налог на прибыль, тыс. руб.	118 546	34 966	-71%
Чистая прибыль, тыс. руб.	473 893	140 741	-70%

В 2024 году запланирован ввод в эксплуатацию следующих объектов:

- расположенного по адресу: ул. Вологодина, уч. 6, общей жилой площадью 27 401,96 кв. м. в количестве 428 квартир¹⁵;
- расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корп. 10, общей жилой площадью 2 549,2 кв. м. в количестве 41 квартиры.

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 02.04.2024 № 89) утверждены ключевые показатели деятельности Общества на 2024 год.

Таблица №14. Информация по целевым значениям КПЭ на 2024 год

№ п/п	Наименование показателя	План на 2024 год
Финансово-экономические показатели		
1	Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета», % ¹⁶	не менее 8%
2	Рентабельность собственного капитала (ROE), %	не менее 0,3%
3	Размер дивидендов, тыс. руб.	не менее 236 538,0

¹⁴ В т.ч. погашение облигаций класса Б2 ЗАО «МИА1» в размере 65 988 тыс. руб.

¹⁵ Реализация проекта строительства малоэтажных многоквартирных жилых домов предусматривает возведение на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, улица Вологодина, участок 6, с кадастровым номером 78:36:0000000:4732 (далее - Молодежный жилой комплекс)

¹⁶ Допустимым средним показателем, при котором организация может стабильно работать, считается значение в диапазоне 5%-20%. Отрицательное значение показателя недопустимо.

№ п/п	Наименование показателя	План на 2024 год
4	Коэффициент текущей ликвидности	не менее 2
5	Коэффициент финансовой устойчивости	не менее 0,8
Отраслевые показатели		
1	Количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении целевых жилищных займов, семей	496
2	Количество молодых семей, которым при приобретении жилья кроме АО «СПб ЦДЖ» предоставлены целевые жилищные займы, семей	390
3	Количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, семей	333
4	Количество молодых семей, которым при приобретении жилья у АО «СПб ЦДЖ» предоставлена рассрочка на оплату жилья на долгосрочной основе, семей	285
Показатели депремирования		
1	Своевременность выполнения решений акционера и Наблюдательного совета Общества	менее 100%
2	Достижение показателей эффективности (результативности) осуществления мероприятий, в целях реализации которых Обществу предоставляются бюджетные инвестиции Санкт-Петербурга, согласно условиям соответствующего Договора, об участии Санкт-Петербурга в собственности Общества, а именно: количество молодых семей, улучшивших жилищные условия за счет предоставленных целевых жилищных займов в соответствии с условиями Программы АО «СПб ЦДЖ» «Доступное жилье», по состоянию на конец отчетного периода	менее 371 семей
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.

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.

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 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 санкций 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, разработка стратегии цифровой трансформации.

Макроэкономические риски

В 2023 году произошел ряд событий, который может оказать значительное влияние на финансовые показатели Общества в 2024-2025 годах:

- усиление инфляционного давления, в т.ч. строительной отрасли и отрасли производства строительных материалов и техники (по данным Федеральной службы государственной статистики индекс потребительских цен на товары и услуги в Санкт-Петербурге в 2023 году составил¹⁷ 106,76, индекс цен производителей на строительную продукцию в Санкт-Петербурге в декабре 2023 года (к декабрю предыдущего года) составил¹⁸ 108,53);

- высокие инфляционные ожидания предприятий (согласно результатам опроса предприятий, проведенного Банком России¹⁹ в декабре 2023 года «Как изменятся в следующие три месяца цены на готовую продукцию (услуги) предприятия?» ценовые ожидания в целом по экономике повысились до 23,3 б.п., а в отрасли строительства составили 22,8 б.п.; стоит также отметить высокие инфляционные ожидания предприятий в целом²⁰ (2020 – 13,3 б.п.; 2021 – 20,1 б.п.; 2022 – 21,7 б.п.; 23,4 б.п. - IV квартал 2023 года), и в сфере строительства в частности²¹ (2020 – 13,5 б.п.; 2021 – 23,3 б.п.; 2022 – 25,3 б.п.; 21,5 б.п. - 2023 год);

- ухудшение прогноза спада конечного потребления домашних хозяйств и валового накопления (в соответствии со среднесрочным прогнозом Банка России²² в рамках базового сценария в 2024 году прогнозируется, что снижение расходов на конечное потребление домашних хозяйств составит 1% - 2%, а снижение валовых накоплений в экономике составит 3% - 5%);

- жесткая денежно-кредитная политика Банка России (в т.ч. повышение ключевой ставки до 16%²³ в декабре 2023 года);

¹⁷ <https://www.fedstat.ru/indicator/31074>

¹⁸ <https://www.fedstat.ru/indicator/57796>

¹⁹ <https://www.cbr.ru/analytics/dkp/monitoring/1223/>

²⁰ https://cbr.ru/Collection/Collection/File/47705/Infl_exp_23-12.pdf

²¹ <https://cbr.ru/Collection/Collection/File/46691/1223.pdf>

²² https://cbr.ru/about_br/publ/ddkp/

²³ <https://cbr.ru/press/keypr/>

- значительный рост рыночных ипотечных ставок по базовым программам ипотечного кредитования вторичного рынка жилья (от 16,7% у системообразующих банков с декабря 2023 г.);

- ужесточение условий федеральных программ льготной ипотеки (постановлениями Правительства РФ от 09.09.2023 № 1474, от 15.12.2023 № 2166 были ужесточены условия представления льготной ипотеки, в частности минимальный размер первоначального взноса увеличен с 15% до 30%, максимальный размер кредита в Москве, Санкт-Петербурге, Ленинградской и Московской областях снижен с 12 до 6 млн руб., объем государственного субсидирования по программе был снижен с 2,5% до 1,5%, в результате чего крупнейшие госбанки переложили данные потери на застройщиков, введя соответствующие комиссии при выдаче льготной ипотеки, следствием чего может стать рост цен на квартиры, приобретаемые с использованием льготных ипотечных программ);

- сосредоточение основной массы вновь формируемого ипотечного портфеля в федеральных льготных программах (по данным Банка России²⁴ в декабре 2023 года доля ипотечных жилищных кредитов, выданных в рамках реализации льготных федеральных программ, в общем объеме выдач за месяц выросла до 83,8% и составила 657,9 млрд руб.);

- увеличение разрыва в средней стоимости жилья на первичном и вторичном рынке Санкт-Петербурга (по данным центра аналитики ГК «Бюллетень недвижимости»²⁵ в течение 2023 года разница в средней стоимости квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости Санкт-Петербурга выросла с 27,17 до 37,9 тыс. руб./кв.м), боковой тренд стоимости вторичного жилья с апреля 2022 года²⁶.

Ввиду неопределенности и продолжительности во времени указанных событий Общество не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на финансовое положение Общества в будущем.

По мнению Общества, указанные макроэкономические события могут привести к реализации основных рисков, связанных с:

- опережающим удорожанием стоимости строительных материалов и работ над стоимостью жилья на вторичном рынке, что приведет к снижению спреда между себестоимостью и средней рыночной стоимостью жилья на вторичном рынке (снижению прибыли от продаж);

- увеличению среднего срока освоения свидетельства о предоставлении жилищного займа, а также среднего срока реализации сформированного жилищного фонда Обществом, в случае необходимости реализации гражданином собственного имеющегося жилья для формирования первоначального взноса.

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

Общество несет риск снижения спроса на предлагаемые объекты недвижимости, что связано с динамикой цен на строительные материалы и жилье и инфляционными ожиданиями.

Негативным фактором 2023 года стала динамика цен на строительные материалы и жилье.

По данным статистики «Бюллетень недвижимости» после небольшого снижения в первые пять месяцев 2023 года (с 222,5 до 217,5 тыс.руб./кв.м на первичном и с 195,3

²⁴ https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/1223/

²⁵ <https://www.bn.ru/analytics/>

²⁶ <https://www.bn.ru/analytics/>

до 192,5 тыс.руб./кв.м на вторичном рынке) с мая 2023 года наблюдался рост средней стоимости 1 кв. м жилья в Санкт-Петербурге (с 217,5 до 237,8 тыс.руб./кв.м на первичном (рост ~9,3%) и со 192,5 до 199,9 на вторичном рынке (рост ~3,8% [27]). Указанный факт повысил привлекательность продаваемых обществом жилых помещений по льготной стоимости (показатель 3 Таблицы 11 перевыполнен). Однако рост стоимости жилья также спровоцировал очередную волну повышения стоимости строительных материалов.

Согласно данным Росстата индекс цен производителей на строительную продукцию²⁸ в Санкт-Петербурге в декабре 2023 года (к декабрю предыдущего года) составил²⁹ 108,53. Таким образом, цены на строительно-монтажные работы, в том числе цены на строительные материалы и на прочие затраты, включенные в сводный сметный расчет строительства, выросли на 8,53% по сравнению с 2022 годом, 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 росту цен производителей на строительную продукцию, опережающего рост цен на вторичное жилье 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.

По данным Банка России³⁰ инфляционные ожидания населения на год вперед остаются повышенными. Медианная оценка ожидаемой в ближайшие 12 месяцев инфляции составила 12,7%. Краткосрочные ценовые ожидания предприятий увеличились. Они находятся на максимуме с апреля 2022 года. Повышение ценовых ожиданий предприятий произошло в большинстве отраслей. Их рост сопровождался улучшением оценок фактического спроса. Средний темп прироста отпускных цен, ожидаемый предприятиями в ближайшие три месяца, составил 8,3% в пересчете на год. Прогнозы инфляции профессиональных аналитиков почти не изменились. По данным декабрьского макроэкономического опроса Банка России, прогноз аналитиков по инфляции на конец 2024 года составил 5,1% (без изменений к октябрю, в ноябре опрос не проводился). В 2025 году и далее опрошенные Банком России аналитики ожидают инфляцию 4,0%. По прогнозу Банка России, жесткая денежно-кредитная политика ограничит избыточное расширение внутреннего спроса и его проинфляционные последствия. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2024 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем. Долгосрочные инфляционные ожидания также снижаются. Медиана долгосрочных инфляционных ожиданий на пять лет снизилась до 9,8% (–1,8 п.п. м/м; –1,1 п.п. г/г).

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

²⁷ <https://www.bn.ru/analytics/>

²⁸ Индекс цен производителей на строительную продукцию формируется из индексов цен на строительно-монтажные работы и на прочие затраты, включенные в сводный сметный расчет строительства, взвешенных по доле этих элементов в общем объеме инвестиций в жилища, здания и сооружения. Индекс цен на строительно-монтажные работы рассчитывается на основе данных формы отчетности о ценах на материалы, детали и конструкции, приобретенные подрядными организациями на базе ресурсно-технологических моделей, разработанных по видам экономической деятельности с учетом территориальных особенностей строительства.

²⁹ <https://www.fedstat.ru/indicator/57796>

³⁰ https://cbr.ru/analytics/dkp/inflationary_expectations/Infl_exp_24-01/

по потребительским финансам в 2022 году (далее - Обследование домохозяйств 2022)³¹, 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.

По данным информационно-аналитических материалов Банка России «Инфляционные ожидания и потребительские настроения» от 31.01.2024³² в настоящий момент повышение ценовых ожиданий предприятий наиболее заметно в строительном секторе.

По мнению Общества, указанные факторы будут оказывать влияние в среднесрочной перспективе с одной стороны на рыночную стоимость жилья, с другой стороны на рост себестоимости строительства, что может привести к снижению спроса на реализуемые Обществом квартиры.

Инструменты управления риском:

- модификация условий программы «Доступное жилье» в зависимости от складывающихся макроэкономических показателей с целью поддержания инструмента в сегменте платежеспособного спроса целевой аудитории, в том числе определение возможности приобретения квартир сформированного жилого фонда с использованием средств социальных выплат на более выгодных условиях;
- 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 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

³¹ http://cbr.ru/Content/Document/File/145947/presentation_31-03-2023.pdf

³² https://cbr.ru/Collection/Collection/File/47804/Infl_exp_24-01.pdf

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 2024 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 31.12.2023 Общество не имеет.

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

По состоянию на 31.12.2023 года Общество выступает истцом:

- в 5 гражданских делах о взыскании с физических лиц задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество по договору купли-продажи квартиры, предоставленной по условиям целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» на общую сумму 8 672 621,73 руб.;

- в 7 гражданских делах о взыскании с физических лиц задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество по договору займа, предоставленного по условиям целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» на общую сумму 12 643 141,55 руб.;

- в 2 гражданских делах о взыскании с физических лиц задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество по договору займа, предоставленного по условиям целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» с использованием целевого ипотечного займа на первоначальный взнос на общую сумму 8 508 058,57 руб.;

- в 2 гражданских делах о расторжении кредитного договора, взыскании долга и обращении взыскания на заложенное имущество на общую сумму 4 325 978,74 руб.;

- в 4 гражданских делах о взыскании с физических лиц убытков на общую сумму 7 725 699,78 руб.;

- в 3 делах в рамках арбитражного судопроизводства о взыскании с юридических лиц убытков на общую сумму 60 638 787,51 руб.

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

По состоянию на 31.12.2023 года Общество выступает ответчиком:

- в 1 деле в рамках арбитражного судопроизводства о взыскании с Общества юридическим лицом денежных средств на сумму 7 390 771,30 руб.;

- в 5 гражданских делах о возмещении ущерба физическим лицам на общую сумму 537 158 791,41 руб.

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

По состоянию на 31.12.2023 года отсутствуют неоконченные судебные разбирательства по рассмотрению заявлений о включении денежных требований в реестр требований кредиторов в рамках процедур банкротства с участием Общества.

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; - образование высшее; - занимает должность председателя Жилищного комитета.	17.06.2022	02.07.2023
Канивцов Роман Александрович	-1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Жилищного комитета	17.06.2022	02.07.2023
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	17.06.2022	02.07.2023
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; -занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	17.06.2022	02.07.2023
Кох Никита Вячеславович	- 1984 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела ревизионной и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	17.06.2022	02.07.2023
Бабаева Вероника Вячеславовна	1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	17.06.2022	02.07.2023
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга.	17.06.2022	02.07.2023
Избран новый состав Наблюдательного совета – 03.07.2023			
Зотов Олег Юрьевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Жилищного комитета.	03.07.2023	27.07.2023
Канивцов Роман Александрович	-1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Жилищного комитета	03.07.2023	27.07.2023
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения - образование высшее;	03.07.2023	27.07.2023

	- занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.		
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; -занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	03.07.2023	27.07.2023
Кох Никита Вячеславович	- 1984 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела ревизионной и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	03.07.2023	27.07.2023
Бабаева Вероника Вячеславовна	1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	03.07.2023	27.07.2023
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга.	03.07.2023	27.07.2023
Избран новый состав Наблюдательного совета – 28.07.2023			
Зотов Олег Юрьевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Жилищного комитета.	28.07.2023	по настоящее время
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	28.07.2023	по настоящее время
Козельский Владислав Вилоргович	- 1978 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	28.07.2023	по настоящее время
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; -занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	28.07.2023	по настоящее время
Кох Никита Вячеславович	- 1984 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела ревизионной и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	28.07.2023	по настоящее время
Бабаева Вероника Вячеславовна	1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	28.07.2023	по настоящее время
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга.	28.07.2023	по настоящее время

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

Ф.И.О. члена ревизионной комиссии (ревизора)	Краткие биографические данные о членах ревизионной комиссии / ревизоре (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом ревизионной комиссии	Дата прекращения полномочий члена ревизионной комиссии
Кузнецова Елена Алексеевна	-1963 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.	17.06.2022	02.07.2023
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимал должность начальника отдела новых форм обеспечения жильем Жилищного комитета.	17.06.2022	02.07.2023
Рыжакова Ольга Викторовна	-1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	17.06.2022	02.07.2023
Утвержден состав Ревизионной комиссии – 03.07.2023			
Кузнецова Елена Алексеевна	-1963 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.	03.07.2023	по настоящее время
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления по оказанию содействия в улучшении жилищных условий.	03.07.2023	по настоящее время
Рыжакова Ольга Викторовна	-1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	03.07.2023	по настоящее время

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

Сведения о лице, занимающем должность генерального директора Общества		
1	Ф.И.О.	Зубарев Денис Юрьевич
2	Год рождения	1981
3	Образование (наименование учебного заведения, год окончания, наличие ученой степени)	Санкт-Петербургский государственный инженерно- экономический университет, 2003, специальность «Информационные системы в экономике», квалификация «Экономист». Ученая степень кандидата экономических наук, 2007.

Сведения о лице, занимающем должность генерального директора Общества		
		Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Петербургский государственный университет путей сообщения императора Александра I", 2020, бакалавр по направлению строительство.
4	Работа за последние пять лет: - период работы; - наименование организации; - сфера деятельности; - должность.	22.12.2017 – 21.12.2020 Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» <i>Сфера деятельности – реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге</i> Генеральный директор 22.12.2020 – 21.12.2021 Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» <i>Сфера деятельности – реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге</i> Генеральный директор 22.12.2021 – 21.12.2022 Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» <i>Сфера деятельности – реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге</i> Генеральный директор 22.12.2022 – по настоящее время Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» <i>Сфера деятельности – реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге</i> Генеральный директор

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

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Общества.

Вознаграждение, выплаченное генеральному директору Общества в течение отчетного периода в рамках трудового договора, составило 3 014 тыс. руб. (в том числе НДФЛ/брутто), в том числе квартальные премии по итогам работы за период с 01.10.2022 по 30.09.2023 - 603 тыс. руб., компенсация за 14 дней неиспользованного дополнительного отпуска за ненормированный рабочий день (за период с 22.12.2022 по 21.12.2023) – 112 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 08 апреля 2024 года.

Прошито и пронумеровано 40 лист-6
Генеральный директор АО "СПб ЦДЖ"
Зубарев Д.Ю

