

Предварительно утверждено
Наблюдательным советом
Акционерного общества
микрокредитная компания
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(протокол от 05.08.2025 № 97)

Утверждено
решением единственного акционера
Акционерного общества
микрокредитная компания
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(решение от «04» сентября 2025 года)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества
микрокредитная компания
«Санкт-Петербургский центр доступного жилья»
за 2024 год

Достоверность данных,
содержащихся в отчете
подтверждена Ревизионной
комиссией Акционерного общества
микрокредитная компания
«Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
(заключение от «18» апреля 2025 года)

Генеральный директор
АО МКК «СПб ЦДЖ»



/Зубарев Д.Ю./

Главный бухгалтер
АО МКК «СПб ЦДЖ»



/Семенова Е.С./

Санкт-Петербург
2025

Оглавление

1.	Общие сведения об Обществе.....	3
2.	Положение Общества в отрасли	6
3.	Приоритетные направления деятельности Общества	7
4.	Отчет наблюдательного совета Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.....	8
4.1.	Анализ результатов развития Общества в 2024 году	8
4.1.1.	Анализ финансовых результатов Общества в 2024 году	8
4.1.2.	Анализ финансового состояния Общества	11
4.1.3.	Ключевые показатели эффективности	19
4.1.4.	Информация по выявлению и отчуждению непрофильных активов Общества.....	22
4.1.5.	Информация о кадровой и социальной политике Общества.....	23
4.1.6.	Информация об информационной и просветительской деятельности Общества	24
4.1.7.	Информация о закупочной деятельности Общества.....	26
4.1.8.	Отчет о реализации планов мероприятий Общества по формированию жилищного фонда (Портфель инвестиционных проектов).....	28
4.1.9.	Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества	28
4.2.	Сведения о деятельности совета директоров Общества в части обеспечения выполнения приоритетных направлений его развития.	28
5.	Перспективы развития Общества	33
6.	Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.....	36
	Страновые и региональные риски	37
	Макроэкономические риски.....	37
	Риск снижения спроса на объекты недвижимости.....	39
	Кредитный риск.....	40
	Кредитный риск контрагентов.....	41
	Риск ликвидности.....	41
	Операционный риск.....	41
	Правовой риск	42
	Информация об инвестиционных вложениях Общества	42
	Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве истца по искам о взыскании	42
	Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве ответчика по искам о взыскании.....	43
	Информация о неоконченных судебных разбирательствах по рассмотрению заявлений о включении денежных требований в реестр требований кредиторов в рамках процедур банкротства.....	43
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	43
8.	Отчет о совершенных Обществом в отчетном году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность	43
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.....	44
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	45
11.	Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) Общества.....	46
12.	Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества, а также руководящего состава (ключевых менеджеров).....	47

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 микрокредитная компания «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 федерального значения 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 микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».

Сокращенное наименование Общества: АО МКК «СПб ЦДЖ».

Акционерное общество микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (АО МКК «СПб ЦДЖ»), идентификационный номер налогового учета (ИНН) 7838469428, КПП 783801001, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1117847632682 от 22.12.2011, включено в государственный реестр микрофинансовых организаций 12.03.2025 № 2503140010137.

Свидетельство о государственной регистрации Общества серия 78 № 008471931 от 22.12.2011.

Место нахождения Общества: Россия, Санкт-Петербург.

Адрес Общества: 190031, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 20, литера В.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Обособленные подразделения располагаются по адресу:

- 190013, Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский вн.тер.г., ул. Серпуховская, д. 2/68, лит. А. КПП 783845005 (с 01.04.2022);

- 194363, Санкт-Петербург, поселок Парголово, вн.тер.г., Торфяное тер., Кооперативная ул., д. 5, к. 2, стр. 1. КПП 780245001 (с 01.04.2024).

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. Общество 02.08.2024 получило лицензию на управление многоквартирными домами (№ Л045-01119-78/01332337), при этом данный вид деятельности не осуществляется. Остальная деятельность АО МКК «СПб ЦДЖ» не подлежит лицензированию.

Полное наименование и адрес реестродержателя:

Акционерное общество ВТБ Регистратор: 127013, г. Москва, ул. Правды, д. 23;

Северо-Западный филиал АО ВТБ Регистратор: 197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Ланское, ул. Торжковская, д. 5, литер А (БЦ «Оптима», 4-ый этаж, офис 4-011).

Полное наименование, адрес, телефон аудитора Общества, дата его утверждения общим собранием акционеров: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания «Бизнес-Актив»: 443110, обл. Самарская, г. Самара, ул. Мичурина, здание 21,

пом. Н5, офис 301, телефон +(846) 2-777-012. Решение об утверждении аудитора Общества было принято единственным акционером Общества 11.02.2025.

Сведения о недвижимом имуществе, принадлежащего Обществу на вещных правах либо находящегося в фактическом беститульном владении приведены в карте учета негосударственной организации по форме Раздела № 6 Методических рекомендаций.

Участие Общества в других организациях (коммерческих и некоммерческих) не осуществляется.

Действующие внутренние документы Общества, утвержденные единственным акционером Общества и Наблюдательным советом Общества:

- Устав акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (новая редакция) (утверждено решением единственного акционера Общества от 11.07.2023 № б/н);

- Изменения в устав акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в части увеличения уставного капитала (утверждено решением единственного акционера Общества от 30.08.2023 № б/н);

- Изменения в устав акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в части наименования (утверждено решением единственного акционера Общества от 06.11.2024 № б/н);

- Положение о Ревизионной комиссии акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (утверждено решением единственного акционера Общества от 14.08.2019 № б/н);

- Положение о Резервном фонде акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (утверждено протоколом Наблюдательного совета Общества от 29.06.2016 № 24);

- Положение о вознаграждении единоличного исполнительного органа акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (утверждено протоколом Наблюдательного совета Общества от 12.05.2020 № 56 с изменениями, утвержденными протоколом Наблюдательного совета Общества от 09.12.2024 № 93);

- Стратегия развития акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» на период до 2035 года (утверждено протоколом Наблюдательного совета Общества от 01.07.2022 № 75);

- Положение акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» о программе «Доступное жилье» (утверждено протоколом Наблюдательного совета Общества от 20.07.2023 № 83);

- Бизнес-план акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» на 2024-2025 годы (утверждено протоколом Наблюдательного совета Общества от 15.03.2024 № 88 с изменениями, утвержденными протоколом Наблюдательного совета Общества от 31.10.2024 № 92);

- Положение о закупке товаров, работ и услуг для нужд акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (утверждено протоколом Наблюдательного совета Общества от 20.07.2023 № 83 с изменениями, утвержденными протоколом Наблюдательного совета Общества от 21.08.2024 № 91, срок действия документа до 25.12.2024);

- Положение о закупке товаров, работ и услуг для нужд акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (утверждено протоколом Наблюдательного совета Общества от 26.12.2024 № 94);

- Программа отчуждения непрофильных активов акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (утверждено протоколом Наблюдательного совета Общества от 20.07.2023 № 83);

- Ключевые показатели эффективности деятельности акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» на 2024 год (утверждено протоколом

Наблюдательного совета Общества от 02.04.2024 № 89, срок действия документа до 30.10.2024);

- Ключевые показатели эффективности деятельности акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» на 2024 год в новой редакции (утверждено протоколом Наблюдательного совета Общества от 31.10.2024 № 92);

- Стратегия цифровой трансформации акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» до 2030 года (утверждено протоколом Наблюдательного совета Общества от 21.08.2024 № 91).

Сведения о принятых решениях единственным акционером Общества в 2024 году:

Решение от 12.03.2024:

1. Увеличить уставный капитал Общества на сумму 2 741 000 000 (Два миллиарда семьсот сорок один миллион) рублей.

Исполнено. Решением Банка России от 13.05.2024 осуществлена государственная регистрация дополнительного выпуска обыкновенных акций Общества, размещаемых путем закрытой подписки. Реализованы необходимые мероприятия для размещения эмиссионных ценных бумаг по лицевому счету в реестре владельцев ценных бумаг АО ВТБ Регистратор, получены подтверждающие документы и предоставлены акционеру.

Решение от 18.07.2024

1. Утвердить годовой отчет, годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2023 год.

Исполнено. Годовой отчет, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2023 год утверждены.

2. В соответствии с рекомендациями Наблюдательного совета Общества (протокол Наблюдательного совета Общества от 26.06.2024 № 90) чистую прибыль, полученную по итогам работы Общества в 2023 году в размере 473 893 184,55 руб. распределить следующим образом:

- 23 694 660,00 руб. направить в резервный фонд Общества;

- 236 946 593,00 руб. направить на выплату дивидендов по акциям, принадлежащим Санкт-Петербургу;

- 213 251 931,55 руб. оставить в распоряжении Общества.

- Установить дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов, – 15 дней с даты принятия решения о выплате дивидендов.

- Установить срок выплаты дивидендов – 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

Исполнено. Чистая прибыль распределена, резервный фонд пополнен, выплата дивидендов по акциям, принадлежащим Санкт-Петербургу в размере 236 946 593,00 руб. произведена в установленные сроки соответствии с решением.

3. Избрать Наблюдательный совет Общества в количестве 8 (восьми) человек. Наблюдательный совет избран.

4. Избрать Ревизионную комиссию Общества в количестве 3 (трех) человек. Ревизионная комиссия избрана.

5. Рассмотреть вопрос о назначении аудиторской организации Общества на внеочередном общем собрании акционеров по результатам проведения электронного конкурса по отбору аудиторской организации для проведения обязательного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2024 год.

Исполнено. Аудиторская организация отобрана по результатам проведения конкурса в электронной форме для заключения договора на проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности. Решение единственного акционера о назначении аудиторской организации Общества принято 11.02.2025 г.

Решение от 06.11.2024

1. Внести изменения в устав Общества согласно приложению.

Исполнено.

2. Генеральному директору Общества в установленном порядке обеспечить государственную регистрацию изменений, вносимых в устав Общества.

Исполнено. 13.11.2024 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в устав Общества в части смены наименования Общества на «акционерное общество микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».

2. Положение Общества в отрасли

Согласно Уставу, 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.

Миссией Общества является: содействие в формировании и реализации жилищной политики по повышению уровня доступности жилья для социально приоритетных категорий граждан в Санкт-Петербурге.

Общество выполняет в Санкт-Петербурге роль регионального института развития в жилищной сфере. Институты развития используются практически во всех отраслях экономики в целях вовлечения коммерческих участников и развития секторов в которых коммерческие структуры не заинтересованы¹, но которые важны для государства и представляют публичный интерес.

Общество, являясь коммерческой организацией, по аналогии с Единым институтом развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» формирует фонд развития, который используется городом (акционером) для важнейших целей жилищной политики Санкт-Петербурга. Активы Общества позволяют смягчить циклические кризисные явления и исключить отрицательные моменты бюджетного процесса при реализации инструментов жилищной политики в регионе.

Общество осуществляет следующие основные направления деятельности:

- предоставление беспроцентных займов для улучшения жилищных условий социально приоритетных категорий граждан участников корпоративной программы «Доступное жилье»;

- продажа в долгосрочную рассрочку жилых помещений на льготных условиях социально приоритетным категориям граждан в рамках реализации корпоративной программы «Доступное жилье»;

- осуществление нового строительства, реконструкции и капитального ремонта многоквартирных жилых домов в Санкт-Петербурге.

Под социально приоритетными категориями граждан понимаются категории, оказание содействие которым представляет наиболее социально-важный публичный интерес для Санкт-Петербурга, в том числе молодые семьи, работники бюджетной сферы и другие.

В рамках мероприятий 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 мероприятие по предоставлению бюджетных инвестиций Обществу для последующего предоставления молодым семьям льготных ипотечных займов в рамках

¹ По различным причинам в зависимости от отрасли, например, низкая доходность, неразвитая инфраструктура, отсутствие институциональных инвесторов и др.

реализации Закона Санкт-Петербурга «О реализации молодежной политики в СПб» №425-62 от 26.06.2013.

В 2024 году реализация Обществом инструмента «Нулевая ипотека» программы «Доступное жилье» была приостановлена по причине внесения изменений в федеральное законодательство², в соответствии с которыми организации, включенные в перечень уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов, с 12 июня 2024 года не могут заключать договоры займа, обязательства по которым обеспечены ипотекой.

Однако, благодаря положениям, разрешающим выдачу ипотечных займов микрокредитным компаниям со стопроцентным участием субъекта РФ³, было принято решение о получении Обществом статуса микрокредитной компании. 12.03.2025 Обществу был присвоен соответствующий статус. Обществом были разработаны и утверждены необходимые формы отчетности и нормативной документации, регламентирующей работу Общества в качестве микрокредитной компании.

В Российской Федерации отсутствуют региональные практики создания микрокредитных компаний со стопроцентным участием субъекта РФ, осуществляющих выдачу беспроцентных жилищных займов гражданам, признанным в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, в связи с чем у Общества нет прямых конкурентов по данному направлению.

Аналогично механизм, предусматривающий продажу Обществом участникам жилищных программ капитально отремонтированного (вновь построенного) жилья по льготной стоимости в беспроцентную рассрочку платежа сроком до 20 лет, является уникальным инструментом оказания содействия в улучшении жилищных условий граждан, в связи с чем у Общества отсутствуют прямые конкуренты по данному направлению.

Таким образом, Общество является уникальным региональным институтом развития в жилищной сфере, которое осуществляет оказание содействия социально значимым категориям граждан с использованием ипотечных инструментов с нулевой процентной ставкой, в Санкт-Петербурге.

3. Приоритетные направления деятельности Общества

В соответствии со Стратегией развития Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» на период до 2035 года, утвержденной Наблюдательным советом АО МКК «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) (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;

² Федеральный закон от 12.06.2024 № 137-ФЗ

³ пп. 3 п.1 статьи 9 Федерального закона от 02.07.2010 № 151-ФЗ

- 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;

- 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, кроме Общества, с последующим профессиональным обслуживанием (сервисом) данных долговых обязательств;

- 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.

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

4.1. Анализ результатов развития Общества в 2024 году

4.1.1. Анализ финансовых результатов Общества в 2024 году

Таблица №1. Сравнительный анализ по основным направлениям деятельности

Наименование показателя	Значение показателя за 2023 год	Плановые показатели 2024 года	Значение показателя за 2024 год	Абсолютное изменение 2024-2023	Абсолютное изменение факт-план 2024
ЖИЛЬЕ В РАССРОЧКУ					
Суммарное количество выданных свидетельств о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.	306	333	516	+210	+183 ⁴
Суммарное количество заключенных договоров о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.	302	285	445	+143	+160 ¹

⁴ Перевыполнение плана связано с высоким интересом к квартирам в Молодежном жилом комплексе на Парнасе.

Наименование показателя	Значение показателя за 2023 год	Плановые показатели 2024 года	Значение показателя за 2024 год	Абсолютное изменение 2024-2023	Абсолютное изменение факт-план 2024
ЛЬГОТНЫЕ ЗАЙМЫ					
Совокупный объем выданных свидетельств о предоставлении целевых жилищных займов, млн руб.	3 995	1 343	1 697	-2 298 ⁵	+354 ³
Суммарное количество выданных свидетельств о предоставлении целевых жилищных займов, шт.	625	180	254	-371 ²	+74 ³
Совокупный объем предоставленных целевых жилищных займов, млн. руб.	2 885	1 269	1 901	-984 ²	+632 ³
Суммарное количество предоставленных целевых жилищных займов, шт.	490	170	301	-189 ²	+131 ⁶
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	22,20	58,0	46,5	+24,3	-11,5
Совокупный объем средств от погашения долга по договору купли-продажи квартир в рассрочку и основного долга по договорам целевого жилищного займа, тыс. руб.	2 535 772	2 346 931	2 717 428	+181 656	+370 497
Совокупный объем средств, направленных на формирование жилищного фонда, тыс. руб., из них:	2 851 058	3 184 631	1 761 143	-1 089 915	-1 423 488

⁵ В связи с внесением изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации согласно Федеральному закону от 12.06.2024 № 137-ФЗ 12.06.2024 была приостановлена деятельность Общества, связанная с предоставлением целевых жилищных займов.

⁶ План перевыполнен в связи с востребованностью целевого беспроцентного жилищного займа, представляемого на условиях программы «Доступное жилье», с учетом текущей ситуацией на рынке ипотечного кредитования.

Наименование показателя	Значение показателя за 2023 год	Плановые показатели 2024 года	Значение показателя за 2024 год	Абсолютное изменение 2024-2023	Абсолютное изменение факт-план 2024
за счет средств Общества, находящихся на казначейском сопровождении, тыс. руб.	1 491 555	0	0	-1 491 555	0
за счет прочих собственных средств Общества, тыс. руб.	1 359 503	3 184 631	1 761 143	-1 089 915	-1 423 488
РИЭЛТЕРСКИЕ УСЛУГИ					
Подбор объектов жилого фонда на рынке недвижимости, шт.	237	205	154	-83	-51
Подготовка сделки купли продажи объектов жилого фонда, шт.	88	82	51	-6	-31
Прочие услуги ⁷ , шт.	306	267	151	-155	-116
СОПРОВОЖДЕНИЕ ДОЛГОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ					
Совокупный объем договоров купли-продажи с рассрочкой платежа, млн руб.	1 698	8 593	9 687	+7 989	+ 1 094 ⁸
Объем договоров на предоставление целевых жилищных займов, млн руб.	4 912	11 078	9 954	+5 042	-1 124 ⁹
Объем договоров на предоставление целевых ипотечных займов, млн руб.	114	103	116	+2	+13
Объем коммерческих ипотечных кредитов, млн руб.	397	231	212	-185	-19 ¹⁰

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 В связи с перевыполнением плана по заключению договоров купли-продажи договоров о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе.

⁹ В связи с внесением изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации согласно Федеральному закону от 12.06.2024 № 137-ФЗ 12.06.2024 была приостановлена деятельность Общества, связанная с предоставлением целевых жилищных займов.

¹⁰ Уменьшение количества договоров на сопровождении связано с досрочным полным исполнением обязательств по кредитным договорам (договорам займа).

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 31.12.2024	на 31.12.2023	отклонение	на 31.12.2024	на 31.12.2023	отклонение
АКТИВ							
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Нематериальные активы	1110	962	379	583	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства, в т. ч.:	1150	206 335	243 574	-37 239	0,71%	0,87%	-0,16%
Основные средства в организации	11501	33 285	37 229	-3 944	0,12%	0,13%	-0,01%
Право пользования арендованным имуществом	11502	432	27 021	-26 589	0,00%	0,10%	-0,10%
Здания	11503	150 608	157 314	-6 706	0,52%	0,56%	-0,04%
Земельные участки	11504	22 010	22 010	0	0,08%	0,08%	0,00%
Финансовые вложения, в т. ч.:	1170	403 381	491 387	-88 006	1,40%	1,75%	-0,35%
Предоставленные займы	11701	116 127	129 399	-13 272	0,40%	0,46%	-0,06%
Облигации	11702	76 067	61 429	14 638	0,26%	0,22%	0,04%
Долговые ценные бумаги	11703	211 187	300 559	-89 372	0,73%	1,07%	-0,34%
Отложенные налоговые активы	1180	401 768	319 194	82 575	1,39%	1,14%	0,25%
Прочие внеоборотные активы, в т. ч.:	1190	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Расходы будущих периодов	11901	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Итого по разделу I	1100	1 012 446	1 054 534	-42 088	3,51%	3,76%	-0,25%
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Запасы, в т. ч.:	1210	5 494 341	7 178 550	-1 684 210	19,02%	25,60%	-6,58%
Материалы	12101	9 301	42 211	-32 910	0,03%	0,15%	-0,12%
Товары отгруженные	12102	74 360	74 344	16	0,26%	0,27%	-0,01%
Товары	12103	13 331	13 331	0	0,05%	0,05%	0,00%
Готовая продукция	12104	1 398 846	1 351 396	47 450	4,84%	4,82%	0,02%
Основное производство	12105	3 998 503	5 697 268	-1 698 766	13,84%	20,32%	-6,48%

Наименование показателя	Код	Абсолютные значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2024	на 31.12.2023	отклонение	на 31.12.2024	на 31.12.2023	отклонение
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность, в т. ч.:	1230	19 938 940	16 065 809	3 873 131	69,03%	57,30%	11,73%
Долгосрочная (срок исполнения на отчетную дату превышает 12 месяцев), в т.ч.	12 301	17 390 299	13 835 587	3 554 712	60,21%	49,34%	10,87%
Расчеты с покупателями и заказчиками		8 795 695	5 600 790	3 194 905	30,45%	19,97%	10,48%
Расчеты с участниками жилищных программ		8 594 604	8 234 797	359 807	29,76%	29,37%	0,39%
Краткосрочная (срок исполнения на отчетную дату не превышает 12 месяцев), в т.ч.	12 302	2 548 641	2 230 222	318 419	8,82%	7,95%	0,87%
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		351 516	205 718	145 797	1,22%	0,73%	0,49%
Расчеты с покупателями и заказчиками		779 197	600 452	178 745	2,70%	2,14%	0,56%
Расчеты с участниками жилищных программ		1 350 612	1 376 941	-26 329	4,68%	4,91%	-0,23%
Расчеты с заемщиками		2 611	3 319	-708	0,01%	0,01%	0,00%
Расчеты по налогам и сборам		2 844	1 143	1 701	0,01%	0,00%	0,01%
Расчеты с персоналом по оплате труда		0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		61 837	42 649	19 188	0,21%	0,15%	0,06%
Прочее		24	0	24	0,00%	0,00%	0,00%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), в т. ч.:	1240	2 060 276	1 465 262	595 014	7,13%	5,23%	1,90%

Наименование показателя	Код	Абсолютные значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2024	на 31.12.2023	отклонение	на 31.12.2024	на 31.12.2023	отклонение
Предоставленные займы	12401	276	1 262	-986	0,00%	0,00%	0,00%
Депозитные счета	12402	2 060 000	1 464 000	596 000	7,13%	5,22%	1,91%
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т. ч.:	1250	377 671	2 274 859	-1 897 188	1,31%	8,11%	-6,80%
Касса организации	12501	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Расчетные счета	12502	377 671	2 274 859	-1 897 188	1,31%	8,11%	-6,80%
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Итого по разделу II	1200	27 871 228	26 984 480	886 747	96,49%	96,24%	0,25%
БАЛАНС	1600	28 883 674	28 039 014	844 659	100,00%	100,00%	0,00%

Динамика внеоборотных и оборотных активов – уменьшилась стоимость внеоборотных активов Общества в основном за счет уменьшения количества предоставления беспроцентных займов и прекращения права пользования арендованным помещением. Оборотные активы Общества в целом увеличились за счет увеличения дебиторской задолженности при одновременном уменьшении стоимости основного производства (за счет выпуска готовой продукции, в нашем случае квартир). По данному разделу можно сказать, что показатели стабильны.

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

Наименование показателя	Код	Абсолют. значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2024	на 31.12.2023	отклонение	на 31.12.2024	на 31.12.2023	отклонение
ПАССИВ							
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ							
Уставный капитал, в т.ч.:	1310	24 549 560	24 549 560	0	84,99%	87,56%	-2,57%
Уставный капитал	13101	24 549 560	24 549 560	0	84,99%	87,56%	-2,57%
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 056 500	1 056 500	0	3,66%	3,77%	-0,11%
Резервный капитал	1360	404 368	380 673	23 695	1,40%	1,36%	0,04%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в т.ч.:	1370	2 602 208	1 962 601	639 607	9,01%	7,00%	2,01%
Нераспределенная прибыль	13701	2 602 208	1 975 617	626 591	9,01%	7,05%	1,96%
Непокрытый убыток присо-	13702	0	-13 016	13 016	0,00%	-0,05%	0,05%

Наименование показателя	Код	Абсолют. значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2024	на 31.12.2023	отклонение	на 31.12.2024	на 31.12.2023	отклонение
единенной организации							
Итого по разделу III	1300	28 612 636	27 949 334	663 302	99,06%	99,68%	-0,62%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Отложенные налоговые обязательства	1420	22 590	22 084	506	0,08%	0,08%	0,00%
Прочие обязательства, в т. ч.:	1450	282	16 113	-15 831	0,00%	0,06%	-0,06%
Расчеты с участниками жилищных программ	14501	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Арендные обязательства	14502	282	16 113	-15 831	0,00%	0,06%	-0,06%
Итого по разделу IV	1400	22 872	38 197	-15 325	0,00%	0,00%	0,00%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Кредиторская задолженность, в т. ч.:	1520	182 831	18 796	164 035	0,63%	0,07%	0,56%
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	5 736	3 104	2 631	0,02%	0,01%	0,01%
Расчеты с покупателями и заказчиками	15 202	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Расчеты по налогам и сборам	15203	153 633	1 151	152 482	0,53%	0,00%	0,53%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	6 895	212	6 683	0,02%	0,00%	0,02%
Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	9 671	7 727	1 944	0,03%	0,03%	0,00%
Расчеты с сотрудниками по подотчетным сумма и прочим операциям	15206	10	2 837	-2 827	0,00%	0,01%	-0,01%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	6 593	3 472	3 121	0,02%	0,01%	0,01%
Расчеты с подрядчиками по обеспечениям полученным	15208	293	293	0	0,00%	0,00%	0,00%
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя	Код	Абсолют. значения, тыс. руб.			Удельный вес в валюте баланса, %		
		на 31.12.2024	на 31.12.2023	отклонение	на 31.12.2024	на 31.12.2023	отклонение
Оценочные обязательства, в т.ч.:	1540	65 186	22 171	43 015	0,23%	0,08%	0,15%
Резервы предстоящих расходов	15401	65 186	22 171	43 015	0,23%	0,08%	0,15%
Прочие обязательства, в т.ч.:	1550	149	10 516	-10 367	0,00%	0,04%	-0,04%
Арендные обязательства	15501	149	10 516	-10 367	0,00%	0,04%	-0,04%
Итого по разделу V	1500	248 166	51 483	196 683	0,86%	0,18%	0,68%
БАЛАНС	1700	28 883 674	28 039 014	844 660	100,00%	100,00%	0,00%

Динамика капиталов и резервов – показатель увеличился, это может говорить о росте собственных средств компании и получении прибыли в 2024 году.

Таблица №4. Сравнительный анализ финансовых результатов

Наименование показателя	Код	на 31.12.2024, тыс. руб.	на 31.12.2023, тыс. руб.	Отклонение, тыс. руб.	Отклонение, %
Выручка, в т. ч.:	2110	4 599 462	3 436 133	1 163 329	33,86%
реализация объектов жилищного фонда участникам Программ	21101	4 542 742	3 267 749	1 274 993	39,02%
Себестоимость продаж, в т. ч.:	2120	-3 420 127	-2 674 701	-745 426	27,87%
себестоимость реализованных объектов жилищного фонда участникам Программ	21201	-3 395 784	-2 580 176	-815 608	31,61%
Валовая прибыль (убыток)	2100	1 179 335	761 432	417 903	54,88%
Коммерческие расходы	2210	-77 218	-33 696	-43 522	129,16%
Управленческие расходы	2220	-208 166	-196 370	-11 796	6,01%
Прибыль (убыток) от продаж	2200	893 951	531 365	362 585	68,24%
Проценты к получению	2320	297 187	91 673	205 514	224,18%
Прочие доходы	2340	50 592	94 473	-43 881	-46,45%
Прочие расходы	2350	-209 910	-125 073	-84 838	67,83%
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 031 820	592 439	439 381	74,16%
Налог на прибыль, в т. ч.:	2410	-207 407	-118 546	-88 861	74,96%
текущий налог на прибыль	2411	-213 641	-111 813	-101 828	91,07%
отложенный налог на прибыль	2412	6 234	-6 733	12 967	-192,59%
Прочее	2460	75 836	0	75 836	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	900 249	473 893	426 356	89,97%

Динамика и структура себестоимости и выручки - оперативная реализация квартир в Молодежном комплексе на Парнасе, что составила около 66% от общего количества реализованных квартир в 2024 году (вызванная высоким интересом к этому комплексу), а также продолжающийся рост рыночной стоимости 1 кв. м. жилья в г. Санкт-Петербург, являются основными факторами, повлиявшими на изменение выручки и себестоимости в 2024 году.

Структура прочих доходов и расходов – за счет высокой выручки Общества в 2024 году увеличилась и налоговая нагрузка Общества. При этом в 2024 году ключевая ставка ЦБ РФ была высокая, соответственно, процентные ставки по депозитам были также высокие, что позволило Обществу получить проценты в 2024 году выше, чем в 2023 году.

Динамики чистой прибыли – опережающие темпы роста выручки по сравнению с темпами роста расходов, в свою очередь поспособствовали росту чистой прибыли в 2024 году.

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

Слагаемые прибыли до налогообложения	Базисный год (2023), тыс. руб.	Отчетный год (2024), тыс. руб.	Влияние на изменение прибыли до налогообложения	
			тыс. руб.	%
Прибыль от продаж	531 365	893 951	362 585	61,20%
Результат от инвестиционной деятельности (проценты к получению – проценты к уплате)	91 673	297 187	205 514	34,70%
Результат от урегулирования дебиторской/кредиторской задолженности	2 370	942	-1 058	-0,20%
Результат от выбытия прочих активов	2 183	295	-1 888	-0,30%
Результат от переоценки внеоборотных активов	-32 630	14 640	47 270	8,00%
Прочий операционный результат	-33 057	-180 221	-147 164	-24,80%
Прибыль до налогообложения	592 439	1 031 820	439 381	74,20%

В 2024 году Обществом получена прибыль до налогообложения в размере 1 031 820 тыс. руб. Основным значимым фактором, повлиявшим на увеличение прибыли до налогообложения в 2024 году, является увеличение прибыли от продаж на 61,2%.

Таблица №6. Динамика чистых активов и уставного капитала Общества

Показатель	на 31.12.2024	на 31.12.2023	Отклонение 2024 от 2023 тыс. руб.	на 31.12.2022	Отклонение 2023 от 2022 тыс. руб.
Уставный капитал, тыс. руб.	24 549 560	24 549 560	0	21 720 550	+2 829 010
Чистые активы, тыс. руб.	28 612 636	27 949 334	+663 303	24 890 234	+3 059 097

В соответствии с решением Банка России от 13.05.2024 осуществлена государственная регистрация дополнительного выпуска 274 100 (двести семьдесят четыре тысячи сто) штук обыкновенных акций АО МКК «СПб ЦДЖ» номинальной стоимостью 10 000 рублей каждая на общую сумму 2 741 000 000 (два миллиарда семьсот сорок один миллион) рублей, размещаемых путем закрытой подписки; дополнительному выпуску ценных бумаг присвоен регистрационный номер 1-01-05315-D-014D. По состоянию на дату

составления настоящего отчета размещение дополнительного выпуска вышеуказанных акций не осуществлено.

Стоимость чистых активов Общества в 2024 году увеличилась на 2,31% по сравнению с аналогичным показателем 2023 года.

Стоимость чистых активов Общества превышает уставной капитал Общества.

Таблица №7. Оценка финансовых показателей Общества

Показатель	Нормативное значение	на 31.12.2024	на 31.12.2023	Абсолютное изменение
Показатели прибыльности (рентабельности)				
Рентабельность активов	-	0,03	0,02	+0,01
Рентабельность основной деятельности	-	0,24	0,18	+0,06
Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета»	не менее 0,01	0,22	0,17	+0,05
Рентабельность используемого капитала (Рентабельность чистых активов)	-	0,03	0,02	+0,01
Показатели ликвидности				
Отношение оборотных активов к краткосрочным обязательствам (Коэффициент текущей ликвидности)	более 2	112,31	524,14	-411,83
Коэффициент быстрой ликвидности	более 1,5	90,17	384,71	-294,51
Коэффициент абсолютной ликвидности	более 0,15-0,7	13,32	127,60	-114,28
Показатели структуры капитала				
Соотношение заемного и собственного капитала	менее 1,5	0,01	0,00	+0,01
Коэффициент автономии (финансовой независимости)	более 0,1-0,6	0,99	1,0	-0,01
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	более 0,1	0,99	1,0	-0,01
Доля собственного капитала в сумме пассивов (Коэффициент финансовой устойчивости)	более 0,3	0,99	1,00	-0,01

Показатели прибыльности (рентабельности) Общества по состоянию на 31.12.2024 по сравнению с аналогичными показателями за 2023 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 31.12.2024 по сравнению с аналогичными показателями за 2023 год уменьшились, но находятся в пределах норм, характеризующих Общество как платежеспособное.

Основные показатели структуры капитала Общества по состоянию на 31.12.2024 по сравнению с аналогичными показателями за 2023 год изменились незначительно. Все показатели структуры капитала находится в пределах норм, характеризующих Общество как финансово устойчивое.

Таблица №8. Анализ дебиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2024 сумма дебиторской задолженности составляет 19 938 940 тыс. руб., в т.ч.:

Наименование дебитора	Основание	на 31.12.2024	на 31.12.2023	Абсолютное изменение
Покупатели квартир в рассрочку	Совокупная задолженность покупателей квартир	9 574 800	6 199 701	3 375 099
Заемщики по договорам о предоставлении целевых жилищных займов	Совокупная задолженность заемщиков	9 945 216	9 611 737	333 479

Общая дебиторская задолженность за отчетный период увеличилась на 24,1%, при этом дебиторская задолженность покупателей квартир и заемщиков по договорам о предоставлении целевых жилищных займов увеличилась на 23,5 % 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 2024 году составляет 0,72 и увеличилась на 26,3 % по сравнению с аналогичным показателем за 2023 год.

5 крупнейших дебиторов Общества:

Участники МДЖ в рамках ДКПК;

Участники МДЖ в рамках договора льготного займа;

Участники ДЖ в рамках ДКПК;

Участники ДЖ в рамках договора льготного займа;

Коммерческий банк «Судостроительный банк» (общество с ограниченной ответственностью).

По состоянию на 31.12.2024 числится просроченная дебиторская задолженность в размере 840 260 тыс. руб., в т. ч. 817 420 тыс. руб. (97%) 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 Программ 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 27 июня 2024 года срок конкурсного производства в отношении Банка продлен на 6 месяцев. Следующее заседание суда по рассмотрению отчета конкурсного управляющего Банком назначено на 18.12.2024 года. Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», на которую возложены функции конкурсного управляющего, сообщает о продлении по 20.06.2025 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 40,54% до 40,87% 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 31.12.2024 года резерв по задолженности Банка составляет 817 420 тыс. руб.

Таблица №9. Анализ кредиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2024 сумма кредиторской задолженности составляет 182 831 тыс. рублей, в т. ч.:

Наименование кредитора	Основание	на 31.12.2023	на 31.12.2023	Абсолютное изменение
Сотрудники Общества	Расчеты с персоналом по оплате труда (срок выплаты 10.01.2025, выплачена в полном объеме)	9 671	7 727	1 944

Общая кредиторская задолженность за отчетный период увеличилась на 872,7 % по сравнению с 2023 годом. Увеличение произошло в основном за счет роста задолженности по налогу на прибыль за 2024 год (со сроком уплаты 28.03.2025) в связи с существенным увеличением выручки от реализации квартир участникам жилищных программ и, как следствие, прибыли до налогообложения.

5 крупнейших кредиторов Общества:

МИФНС (задолженность Общества по налогам и сборам)

СФР (задолженность Общества перед государственными внебюджетными фондами)

Задолженность Общества перед персоналом по оплате труда

АО «Теплосеть Санкт-Петербурга»

СПб ГБУ «ГосЖилФонд»

Анализ соотношения дебиторской и кредиторской задолженности Общества

Показатель	на 31.12.2024	на 31.12.2023	отклонение, тыс. руб.	отклонение, %
Дебиторская задолженность (ДЗ), тыс. руб.	19 938 940	16 065 809	3 873 131	24,1%
Кредиторская задолженность (КЗ), тыс. руб.	182 831	18 796	164 035	872,7%
Коэффициент соотношения ДЗ и КЗ	109,06	854,75	-745,69	-87,2

Коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской задолженности в 2024 году уменьшился по сравнению с 2023 годом, но по-прежнему остается достаточно высоким, что свидетельствует о платежеспособности Общества.

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 органом¹¹), утверждены Наблюдательным советом Общества (протокол от 15.03.2024 № 88, изменения протоколом от 31.10.2024 № 92).

Таблица №10. Анализ достигнутых результатов за 2024 год

№ п/п	Наименование показателя	План на 2024 год	Факт за 2024 год	% выполнения
Финансово-экономические показатели				

¹¹ В понятии Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.07.2014 № 667.

№ п/п	Наименование показателя	План на 2024 год	Факт за 2024 год	% выполнения
1	Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета», %	Не менее 8%	22%	275%
2	Рентабельность собственного капитала, %	не менее 0,3%	3%	1 000%
3	Размер дивидендов, тыс. руб.	не менее 236 538	236 947	100%
4	Коэффициент текущей ликвидности	не менее 2	112	5 600%
5	Коэффициент финансовой устойчивости	не менее 0,8	1	125%
Отраслевые показатели¹²				
1	Количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении целевых жилищных займов	180	254	141%
2	Количество молодых семей, которым при приобретении жилья кроме АО МКК «СПб ЦДЖ» предоставлены целевые жилищные займы	170	301	177%
3	Количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе	333	516	155%
4	Количество молодых семей, которым при приобретении жилья у АО МКК «СПб ЦДЖ» предоставлена рассрочка на оплату жилья на долгосрочной основе	285	445	156%
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 Программы АО МКК «СПб ЦДЖ» «Доступное жилье», по состоянию на конец отчетного периода	Менее 95% (менее 162 шт.)	301	основания для депремирования отсутствуют
3	Наличие задолженности по заработной плате перед работниками	Более 0%	отсутствует	основания для депремирования отсутствуют

¹² Согласно п. 13 Рекомендаций количество отраслевых показателей должно быть не более 4.

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», %	275%	Показатель достигнут, находится в пределах норм.
2	Рентабельность собственного капитала, %	1 000%	Показатель достигнут, находится в пределах норм.
3	Размер дивидендов, тыс. руб.	100%	Дивиденды выплачены в полном объеме.
4	Коэффициент текущей ликвидности	5 600%	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	Количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении целевых жилищных займов	141%	Перевыполнение плана связано с высоким интересом к квартирам в Молодежном жилом комплексе на Парнасе
2	Количество молодых семей, которым при приобретении жилья кроме АО МКК «СПб ЦДЖ» предоставлены целевые жилищные займы	177%	
3	Количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе	155%	План перевыполнен в связи с востребованностью целевого беспроцентного жилищного займа, представляемого на условиях программы «Доступное жилье», с учетом текущей ситуацией на рынке ипотечного кредитования.
4	Количество молодых семей, которым при приобретении жилья у АО МКК «СПб ЦДЖ» предоставлена рассрочка на оплату жилья на долгосрочной основе	156%	
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 Программы АО МКК «СПб ЦДЖ» «Доступное жилье», по состоянию на конец отчетного периода	186%	основания для депремирования отсутствуют
3	Наличие задолженности по заработной плате перед работниками	отсутствует	основания для депремирования отсутствуют

Суммарный коэффициент выполнения финансовых показателей за 2024 год составляет 7,74 (при плановом значении 0,60) и уменьшился на 72,5% по отношению к предыдущему аналогичному периоду. Основным значимым фактором, повлиявшим на уменьшение данного показателя в 2024 году, является уменьшение коэффициента ликвидности по причине увеличения в 2024 году кредиторской задолженности в части налогов и сборов, а также резервов предстоящих расходов.

Суммарный коэффициент выполнения отраслевых показателей эффективности за 2024 год составил 0,64 (при плановом значении 0,40) и увеличился на 10,3% по отношению к предыдущему аналогичному периоду. Основным значимым фактором, повлиявшим на увеличение данного показателя в 2024 году, является увеличение количества семей, в отношении которых принято решение об оказании государственного содействия в улучшении жилищных условий в форме предоставления рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями программы Общества «Доступное жилье», и, как следствие, увеличение объема заключенных договоров.

Суммарный коэффициент выполнения ключевых показателей эффективности Общества за 2024 год составил 8,38 (при плановом значении 1,0, выполнение 100%) и уменьшился на 70,8% 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 2024 году Общество провело следующие мероприятия:

- Комитетом по рискам и стратегическому развитию Общества на основании результатов анализа вырабатывались экономически обоснованные решения о планируемом способе распоряжения непрофильными активами Общества, которые нашли отражение в реестрах непрофильных активов Общества, утвержденных Наблюдательным советом Общества;

- в соответствии с решением Наблюдательного Совета Общества (протокол от 20.07.2023 № 83) на сайте Общества в разделе «О Центре / Деятельность / Непрофильные активы» регулярно размещаются все документы Общества, связанные с выявлением и отчуждением непрофильных активов Общества.

В 2024 году изменений по составу непрофильных активов на балансе Общества не было.

Обществом проводились все необходимые процедуры для организации операций по отчуждению в соответствии с утвержденным Наблюдательным Советом планом мероприятий по реализации непрофильных активов, включенных в указанный план на 2024 год:

- квартиры, истребованные 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, Санкт-Петербург, ал. Евгения Шварца, д. 11, стр. 1, кв. 8), выставлялись неоднократно на торги через электронную торговую площадку АО «Сбербанк-АСТ», но по причине отсутствия заявок со стороны покупателей в 2024 году квартиры не удалось реализовать с торгов.

По рекомендациям Наблюдательного Совета Общества принято решение исключить вышеуказанные квартиры из состава непрофильных активов в 2025 году и реализовать эти объекты среди участников Программы Общества «Доступное жилье».

Соблюдение требований Методических рекомендаций по выявлению и реализации непрофильных активов и реализация Программы отчуждения непрофильных активов

ежеквартально контролируется Наблюдательным Советом Общества (протоколы от 21.08.2024 № 91, от 09.12.2024 № 93, от 26.12.2024 № 94).

4.1.5. Информация о кадровой и социальной политике Общества

Таблица №12. Анализ динамики численности сотрудников и заработной платы

Показатель	на 31.12.2024	на 31.12.2023	Абсолютное изменение
Среднесписочная численность сотрудников, чел.	158	154	4
Средняя заработная плата, руб.	106 950	101 410	5 540

За 2024 год среднесписочная численность сотрудников Общества увеличилась на 2,6%, средняя заработная плата увеличилась на 5,5%.

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 Российской Федерации 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.

В 2024 году самым значимым элементом кадровой и социальной политики Общества являлось оказание содействия командованию Ленинградского военного округа по вопросу обеспечения набора кандидатов для поступления на военную службу по контракту в соответствии с пунктом 7 статьи 38 Федерального закона от 28.03.1998 № 53-ФЗ «О воинской обязанности и военной службе».

В рамках этой деятельности были внесены изменения в штатное расписание Общества и дополнения в Положение о компенсационном пакете, установлены меры социальной поддержки сотрудникам, поступившим на военную службу по контракту, в форме единовременной выплаты при заключении контракта в соответствии с пунктом 7 статьи 38 Федерального закона от 28.03.1998 № 53-ФЗ «О воинской обязанности и военной службе» и в случае получения ранения в период прохождения военной службы, общая сумма которой в 2024 году составила 142 334 тыс. руб.

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

Во исполнение требований статей 214, 218 Трудового кодекса Российской Федерации и в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.12.2013 № 426-ФЗ «О специальной оценке условий труда» в 2024 году была проведена специальная оценка условий труда и оценка профессиональных рисков на рабочих местах в офисах общим количеством 68 рабочих мест.

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» в 2024 году были организованы периодические медицинские осмотры водителей и работников с нагрузкой на голосовой аппарат (суммарное количество часов, наговариваемое в неделю, более 20), всего для 16 сотрудников.

Во исполнение требований статьи 221 Трудового кодекса Российской Федерации, в соответствии с приказом Министерства здравоохранения и социального развития РФ от 01.06.2009 № 290н «Об утверждении Межотраслевых правил обеспечения работников специальной одеждой, специальной обувью и другими средствами индивидуальной защиты» и в целях обеспечения безопасности сотрудников Общества в 2024 году произведена закупка средств индивидуальной защиты на сумму 99 тыс. руб.

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 2024 года продолжалось повышение квалификации сотрудников Общества в соответствии с утвержденным Планом профессиональной подготовки сотрудников на 2024 год по программам повышения квалификации и профессиональной переподготовки.

Проводимая в Обществе кадровая политика является социально ориентированной.

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

В целях заботы о здоровье сотрудников Обществом в 2024 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 2024 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 12 000 посещений), возможность перевести взаимодействие с клиентом в онлайн-формат посредством видео-конференц связи 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 широкое 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 определенные 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 7 500 подписчиков (ежегодный прирост примерно + 500). 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 500 диалогов с пользователями, что позволило частично снять нагрузку на кол-центр и консультационный офис. Обновленный визуал с добавлением кейсов на странице сообщества привлек внимание подписчиков и позволил закрыть некоторые вопросы без необходимости вступать в диалоги. С целью эффективного продвижения и привлечения участников программы, планировки квартир были размещены в сторис.

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 2 500 подписчиков, что показывает очень высокий прирост для информационного канала узкоспециализированной направленности. Ежемесячно на таких платформах, как «Телеграмм» и «ВКонтакте» публикуется свыше 15 постов, которые привлекают аудиторию с общим охватом более 28 000 просмотров, собирают свыше 500 лайков и более 200 репостов. На видеохостингах YouTube, Rutube, VK Видео регулярно публиковались информационные ролики, посвященные нашим программам.

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 2024 году были подготовлены ответы на журналистские запросы таких крупнейших изданий как «Деловой Петербург», «Петербургский дневник», «Мойка78», «Фонтанка» и др.

Генеральный директор Центра доступного жилья и специалисты Общества регулярно участвуют в телевизионных эфирах, таких как «Город решений» на телеканале «Санкт-Петербург», где обсуждаются жилищные программы и объекты капитального ремонта, реализуемые Обществом. Жители Санкт-Петербурга могут задать интересующие их вопросы в прямом эфире.

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

В 2024 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 2024 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 2024 года.

Представители Общества постоянно участвуют в семинарах и съездах риелторов в СПб ГБУ «Горжилобмен», чтобы предоставить подробную информацию о наших жилищных программах и объектах. Это способствует дальнейшему распространению знаний среди городских риелторов, которые, в свою очередь, делятся этой информацией с клиентами.

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 2024 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 2024 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 микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» с изменениями, утвержденными решением Наблюдательного совета Общества (протокол от 20.07.2023 № 83 и от 26.12.2024 № 94).

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 2024 год было размещено 85 закупки на сумму 4 258,4 млн руб.

В 2024 году было размещено 15 закупок с применением конкурентных способов, в том числе:

7 запросов предложений в электронной форме (из них 1 закупка проводилась повторно в связи с признанием закупок не состоявшимися);

1 запрос котировок в электронной форме;

7 конкурсов в электронной форме (их которых 3 закупки были отменены и проводились повторно).

Общая сумма закупок, проведенных посредством конкурентных процедур составила 3 451 6 млн. руб.

По результатам всех проведенных конкурентных процедур в 2024 году было заключено 12 договоров на общую сумму 1 815,0 млн руб. (включая закупки, размещенные в конце 2023 года).

По результатам неконкурентных процедур было заключено 67 договоров на общую сумму 795,9 млн руб., из них:

45 закупок у единственного источника,

14 закупок малого объема,

8 закупок в электронном магазине.

Экономия денежных средств Общества от проведения закупочных процедур в 2024 году составила 7,9 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 размещенной в 2024 году закупки, был заключен договор с победителем закупки – ООО «Аудиторская компания «Бизнес-Актив» на сумму 134,8 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 2024 год составил 2 583,2 млн руб. или 93,29 % от совокупного стоимостного объема закупок Общества, что свидетельствует о перевыполнении плана почти в 4 раза.

В течение отчетного периода 2024 года на действия Общества была подано шесть жалоб в УФАС по Санкт Петербургу (три из которых были поданы в рамках одной закупки).

Одна жалобы была признана необоснованной, остальные в процессе рассмотрения были признаны обоснованными, на основании этого и в соответствии с выданным УФАС предписанием, закупки были отменены.

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
ул. Задворная, д. 2, лит. А	Январь 2022	Июнь 2022 – Февраль 2024	Июль 2022 – Май 2024 ¹³	Декабрь 2023 - Февраль 2024	Сентябрь 2023 – Февраль 2024
Кондратьевский пр., д. 40, корп. 10	Июль 2017	Апрель 2016 – Март 2022	Август 2021 – Декабрь 2025	Октябрь 2020 – Февраль 2025	Июль 2024 – Октябрь 2024
Старо-Петергофский пр., д. 14 литера А	Февраль 2019	Сентябрь 2020 – Август 2024	Июль 2021 – Май 2025	Апрель 2021 – Сентябрь 2022	Июнь 2025 – Август 2025
В.О., 9-я линия, д. 46 лит. А, Б	Январь 2018 – Май 2023	Август 2020 – Июль 2024	Январь 2022 – Сентябрь 2025	Январь 2021 – Май 2023	Октябрь 2025 – Декабрь 2025
ул. Бабушкина д. 133 литера М	Январь 2019 – Февраль 2019	Июнь 2020 – Декабрь 2023	Сентябрь 2022 – Сентябрь 2026	Ноябрь 2021 – Июнь 2022	Октябрь 2026 – Декабрь 2026
Каменноостровский пр., д. 24, лит. В	Февраль 2021 – Апрель 2021	Январь 2021 – Май 2024	Апрель 2022 – Ноябрь 2025	Ноябрь 2021 – Октябрь 2024	Декабрь 2025 – Март 2026
Каменноостровский пр., д. 26-28, лит. Б	Январь 2022	Октябрь 2022 – Декабрь 2024	Февраль 2023 – Ноябрь 2025	Март 2024 – Март 2025	Декабрь 2025 – Март 2026
ул. Флотская, д.10	Декабрь 2021 – Январь 2022	Декабрь 2022 – Июнь 2024	Март 2023 – Декабрь 2026	Апрель 2024 – Февраль 2025	Январь 2027 – Март 2027
пр-кт Стачек, д. 172	Декабрь 2021 – Январь 2022	Август 2022 – Декабрь 2024	Февраль 2024 – Май 2026	Ноябрь 2023 – Декабрь 2024	Июнь 2026 – Август 2026
Тележная ул., д. 31, лит. А	Январь 2022	Март 2023 – Декабрь 2024	Апрель 2023 – Май 2026	Март 2023 – Декабрь 2023	Январь 2026 – Июль 2026
Кондратьевский пр., д.40, корп. 7	Август 2021 – Сентябрь 2021	Февраль 2022 – Март 2024	Август 2022 – Май 2026	Март 2023 – Март 2024	Июнь 2026 – Июль 2026
п. Парголово, ул. Вологодина, уч. 6	Март 2017	Ноябрь 2018 – Декабрь 2022	Апрель 2021 – Март 2024	Август 2019 – Февраль 2024	Апрель 2024 – Август 2024
п. Парголово, Кооперативная ул., д. 17, лит. А	Май 2023	Октябрь 2024 – Май 2026	Октябрь 2025 – Июнь 2027	Июль 2026 – Ноябрь 2026	Июль 2027 – Октябрь 2027

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

В 2024 году принималось решение о выплате дивидендов. Решение о выплате дивидендов принято единственным акционером 18 июля 2024 года. Дивиденды по акциям выплачивались по итогам работы Общества за 2023 год.

Сумма дивидендов, подлежащая перечислению в бюджет Санкт-Петербурга согласно указанному выше решению, составляет 236 946 593 рублей 00 копеек.

Сумма дивидендов, перечисленная в бюджет Санкт-Петербурга, составляет 236 946 593 рублей 00 копеек. Задолженности по выплате дивидендов не имеется.

Платежный документ, подтверждающий перечисление дивидендов: платежное поручение № 2464 от 28.08.2024.

4.2. Сведения о деятельности совета директоров Общества в части обеспечения выполнения приоритетных направлений его развития.

В рамках деятельности Наблюдательного совета Общества по обеспечению выполнения приоритетных направлений развития Общества в 2024 году и в качестве осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества Наблюдательным советом:

¹³ Завершение работ по благоустройству территории.

- ежеквартально контролируется реализация утвержденного финансового плана (протоколы Наблюдательного совета Общества от 21.08.2024 № 91, от 09.12.2024 № 93, от 26.12.2024 № 94);

- ежеквартально контролируется реализация утвержденной Программы отчуждения непрофильных активов (протоколы Наблюдательного совета Общества от 21.08.2024 № 91, от 09.12.2024 № 93, от 26.12.2024 № 94);

- рассмотрены и предварительно утверждены годовой отчет и годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» за 2023 год и рекомендовано единственному акционеру Общества принять решения об их утверждении (протокол Наблюдательного совета Общества от 26.06.2024 № 90);

- рассмотрен отчет об использовании чистой прибыли прошлых лет акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (протокол Наблюдательного совета Общества от 26.06.2024 № 90).

В 2024 году было проведено 8 заседаний Наблюдательного совета Общества, на которых приняты следующие решения:

1) Протокол № 87 от 22.02.2024:

1. Рекомендовать единственному акционеру Общества принять решение об увеличении уставного капитала Общества на 2 741 000 000 рублей путем размещения 274 100 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 10 000 рублей каждая.

Исполнено. Решение единственного акционера принято 12.03.2024.

2. Определить цену размещения дополнительных акций Общества исходя из их рыночной стоимости в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за одну акцию.

Исполнено. Документом, содержащим условия размещения ценных бумаг (утв. Протоколом Наблюдательного совета Общества №8 9 от 02.04.2024) цена размещения определена в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за одну акцию (п.4.3).

2) Протокол № 88 от 15.03.2024:

1. Утвердить бизнес-план Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» на 2024-2025 годы.

Исполнено. Протоколом Наблюдательного совета Общества от 31.10.2024 № 92 утверждены изменения в бизнес-план. При осуществлении деятельности Общество руководствуется утвержденным бизнес-планом.

3) Протокол № 89 от 02.04.2024:

1. Утвердить Документ, содержащий условия размещения ценных бумаг акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».

Исполнено. Решением Банка России от 13.05.2024 осуществлена государственная регистрация дополнительного выпуска 274 100 штук обыкновенных акций Общества.

2. Утвердить ключевые показатели эффективности деятельности Общества на 2024 год.

Исполнено. Протоколом Наблюдательного совета Общества от 31.10.2024 № 92 документ утвержден в новой редакции. Ключевые показатели эффективности на 2024 год достигнуты.

4) Протокол № 90 от 26.06.2024

1. В связи с отсутствием Председателя Наблюдательного совета избрать председательствующим на текущем заседании Наблюдательного совета Козельского Владислава Вилорговича.
Исполнено.
 2. Предварительно утвердить и рекомендовать единственному акционеру Общества принять решение об утверждении годового отчета, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2023 год.
Исполнено. Единственным акционером Общества утверждены годовой отчет, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 год (РЕА от 18.07.2024).
 3. Принять к сведению отчет об использовании чистой прибыли прошлых лет.
Исполнено.
 4. Рекомендовать единственному акционеру Общества принять решение о распределении чистой прибыли за 2023 год в размере 473 893 184,55 рублей.
Исполнено. Единственным акционером принято решение о распределении чистой прибыли полученной по итогам работы Общества за 2023 год (РЕА от 18.07.2024)
 5. Рекомендовать единственному акционеру принять решение о размере дивидендов по акциям по итогам работы Общества за 2023 год в размере 236 946 593,00 рублей в безналичной форме.
Установить дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов, - 15 дней с даты принятия решения о выплате дивидендов.
Установить срок выплаты дивидендов – 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.
Исполнено. Решение принято 18.07.2024. Дивиденды выплачены полностью и в срок.
 6. Произвести выплату премии генеральному директору акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» по итогам работы за отчетный год (четвертый квартал) 2023 года в соответствии с Положением о вознаграждении единоличного исполнительного органа акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в размере 150 800 (сто пятьдесят тысяч восемьсот) рублей.
Исполнено. Выплата произведена.
- 5) Протокол № 91 от 21.08.2024
1. Избрать председателем Наблюдательного совета Удода Дениса Геннадьевича.
Исполнено.
 2. Принять к сведению отчет генерального директора Общества о выполнении финансового плана по итогам за четвертый квартал 2023 года.
Исполнено.
 3. Принять к сведению отчет генерального директора Общества о выполнении плана по реализации непрофильных активов за четвертый квартал 2023 года.
Исполнено.
 4. Утвердить реестр непрофильных активов Общества по состоянию на 01.01.2024.
Исполнено.
 5. Утвердить план мероприятий по реализации непрофильных активов Общества с поквартальной детализацией на 2024 год.
Исполнено. Реализация осуществлялась согласно утвержденному плану.
 6. Принять к сведению отчет генерального директора Общества о выполнении финансового плана по итогам за первый квартал 2024 года.

Исполнено.

7. Принять к сведению отчет генерального директора Общества о выполнении плана по реализации непрофильных активов за первый квартал 2024 года.
Исполнено.
8. Утвердить реестр непрофильных активов Общества по состоянию на 01.04.2024.
Исполнено.
9. Произвести выплату премии генеральному директору Общества по итогам работы за первый квартал 2024 года в соответствии с Положением о вознаграждении единоличного исполнительного органа Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в размере 150 800 (Сто пятьдесят тысяч восемьсот) рублей.
Исполнено. Выплата произведена.
10. Утвердить Стратегию цифровой трансформации акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».
Исполнено. Обществом реализуется утвержденная стратегия.
11. Утвердить изменения в Положение о закупке товаров, работ и услуг для нужд Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».
Исполнено. Общество руководствовалось измененным документом с момента утверждения.

6) Протокол № 92 от 31.10.2024

1. Определить начальную (максимальную) цену услуг аудитора по проведению обязательного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2024 год, рассчитанную путем применения метода сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) в соответствии с требованиями пункта 1 части 1 статьи 50 Закона 44-ФЗ в размере 828 667 (восемьсот двадцать восемь тысяч шестьсот шестьдесят семь) рублей 00 копеек.
Исполнено. Начальная (максимальная) цена установлена закупочной документацией в соответствии с решением об определении. Закупка проведена, договор заключен.
2. Утвердить изменения в бизнес-план Общества на 2024-2025 годы.
Исполнено. Общество осуществляет деятельность в соответствии с утвержденным бизнес-планом.
3. Утвердить ключевые показатели эффективности деятельности Обществом на 2024 год в новой редакции.
Исполнено. Ключевые показатели эффективности на 2024 г. достигнуты.
4. Утвердить условие дополнительного соглашения №2 к трудовому договору с генеральным директором Общества.
Исполнено. Дополнительное соглашение №2 к трудовому договору от 28.11.2022 года заключено 31.10.2024 г.

7) Протокол № 93 от 09.12.2024

1. Утвердить изменения в положение о вознаграждении единоличного исполнительного органа Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».
Исполнено. Положение о вознаграждении применяется с учетом утвержденных изменений.
2. Принять к сведению отчет генерального директора Общества о выполнении финансового плана по итогам за второй квартал 2024 года.
Исполнено.

3. Принять к сведению отчет генерального директора Общества о выполнении плана по реализации непрофильных активов за второй квартал 2024 года. Исполнено.
4. Утвердить реестр непрофильных активов Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» по состоянию на 01.07.2024. Исполнено.
5. Произвести выплату премии генеральному директору Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» по итогам работы за второй квартал 2024 года в соответствии с Положением о вознаграждении единоличного исполнительного органа Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в размере 226 200 (Двести двадцать шесть тысяч двести) рублей. Исполнено. Выплата произведена.

8) Протокол № 94 от 26.12.2024

1. Принять к сведению отчет генерального директора Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» о выполнении финансового плана Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» по итогам за третий квартал 2024 года. Исполнено.
2. Принять к сведению отчет генерального директора Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» о выполнении плана по реализации непрофильных активов Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» за третий квартал 2024 года. Исполнено.
3. Утвердить реестр непрофильных активов Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» по состоянию на 01.10.2024. Исполнено.
4. Произвести выплату премии генеральному директору Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» по итогам работы за третий квартал 2024 года в соответствии с Положением о вознаграждении единоличного исполнительного органа Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в размере 226 200 (Двести двадцать шесть тысяч двести) рублей. Исполнено. Выплата произведена.
5. Утвердить Положение о закупке товаров, работ и услуг для нужд акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в новой редакции. Исполнено. Закупочные процедуры осуществляются в соответствии с утвержденным документом.
6. Рекомендовать единственному акционеру Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» принять решение о вступлении Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в члены Саморегулируемой организации Союз микрофинансовых организаций

«Микрофинансирование и развитие» (ИНН 7707491596, ОГРН 1137799014055).

Исполнено. Решение единственным акционером принято 01.04.2025.

7. Согласовать период отпуска генерального директора Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в 2025 году.

Исполнено.

5. Перспективы развития Общества

Общество, с учетом указанных выше вызовов, продолжит реализовывать в 2025-2026 годах приоритетные направления деятельности (раздел 3 настоящего Отчета) и оказывать содействие участникам Программ.

По состоянию на начало 2025 года Обществом сформирован Портфель инвестиционных проектов на общую сумму порядка 10,6 млрд руб. В связи с планируемым завершением комплексного капитального ремонта объектов к 2027 году требуется принятие решений о пополнении портфеля инвестиционных проектов Общества объектами комплексного капитального ремонта/реконструкции в 2025-2026 годах для осуществления непрерывной деятельности в рамках указанного приоритетного направления.

Для различных социально значимых категорий граждан - участников Программы ДЖ Общество продолжит реализацию в 2025-2026 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 2029 года еще одного приоритетного направления деятельности Общества - предоставление молодежи, молодым семьям, являющимся участниками Программы ДЖ, целевых жилищных займов в общей сумме порядка 17 млрд руб.

В 2025-2026 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 2025 году по основным направлениям деятельности согласно бизнес-плану, утвержденному протоколом Наблюдательного совета Общества от 02.04.2025 № 95:

Таблица №13. Укрупненные показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества

Наименование показателя	Факт 2024	План 2025	Изменение, %
Раздел I. Отраслевые показатели Организации			
Объем производства продукции (работ, услуг), в натуральных показателях, в т.ч.:	1 516	983	-35%
Суммарное количество выданных свидетельств о предоставлении целевых жилищных займов, шт.	254	341	34%
Суммарное количество предоставленных целевых жилищных займов, шт.	301	285	-5%
Суммарное количество выданных свидетельств о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.	516	180	-65%

Наименование показателя	Факт 2024	План 2025	Изменение, %
Суммарное количество заключенных договоров о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе, шт.	445	177	-60%

Наименование показателя	Факт 2024	План 2025	Изменение, %
Раздел II. Основные показатели деятельности Организации			
Совокупный объем предоставленных Обществом целевых жилищных займов, тыс. руб.	1 900 681	2 291 115	21%
Совокупный объем средств от погашения долга по договору купли-продажи квартир в рассрочку и основного долга по договорам целевого жилищного займа, тыс. руб.	2 717 428	2 490 500	-8%
Совокупный объем средств, направленных на формирование жилищного фонда, тыс. руб., из них:	1 761 143	2 506 190	42%
за счет средств Общества, находящихся на казначейском сопровождении, тыс. руб.	0	0	-
за счет прочих собственных средств Общества, тыс. руб.	1 761 143	2 506 190	42%
Процентные доходы без учета резерва под обесценение, тыс. руб.	340 898	267 678	-21%
Выручка от реализации продукции (работ, услуг) без НДС, тыс. руб., в т.ч.:	4 559 244	2 688 986	-41%
реализация объектов жилищного фонда участникам Программы ДЖ, тыс. руб.	4 542 742	2 674 834	-41%
оказание услуг, тыс. руб.	16 502	14 152	-14%
Себестоимость продаж, тыс. руб., в т.ч.:	3 420 127	2 048 744	-40%
себестоимость реализованных объектов жилищного фонда участникам Программы ДЖ, тыс. руб.	3 346 054	1 970 181	-41%
Операционные расходы, тыс. руб.	285 384	333 029	17%
Прибыль от продаж, тыс. руб.	853 733	307 213	-64%
Прочие доходы, тыс. руб.	47 099	0	-100%
Прочие расходы, тыс. руб.	209 910	187 727	-11%
Резерв под обесценение, тыс. руб.	0	102 899	-
Налог на прибыль без учета РВПЗ, тыс. руб.	207 407	96 619	-53%
Чистая прибыль, тыс. руб.	824 413 ¹⁴	187 646	-77%

В 2025 году запланирован ввод в эксплуатацию следующих объектов:

- расположенного по адресу: Старо-Петергофский пр., д. 14 литера А, общей жилой площадью 8 350,26 кв. м. в количестве 153 квартиры;
- расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корп. 10, общей жилой площадью 2 549,2 кв. м. в количестве 41 квартира;
- расположенного по адресу: В.О., 9-я линия, д. 46 лит. А, Б общей жилой площадью 6 160,5 кв. м., в количестве 124 квартиры;
- расположенного по адресу: Каменноостровский пр., д. 24, лит. В общей жилой площадью 2 040,8 кв. м., в количестве 36 квартир;
- расположенного по адресу: Каменноостровский пр., д. 26-28, лит. Б общей жилой площадью 1 657,3 кв. м., в количестве 32 квартир.

В соответствии с методическими рекомендациями по применению ключевых показателей эффективности деятельности хозяйственных обществ, в уставных капиталах которых доля участия Российской Федерации или субъекта Российской Федерации

¹⁴ Без учета пересчета на 31.12.2024 отложенных налоговых активов и обязательств согласно ПБУ 18/02 в связи с изменением с 01.01.2025 ставок налога на прибыль в соответствии с Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ.

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 02.04.2025 № 95) утверждены ключевые показатели деятельности Общества на 2025 год.

Таблица №14. Информация по целевым значениям КПЭ на 2025 год

№ п/п	Наименование показателя	План на 2025 год
Финансово-экономические показатели		
1	Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета», % ¹⁵	не менее 8%
2	Рентабельность собственного капитала (ROE), %	не менее 0,2%
3	Размер дивидендов, тыс. руб.	не менее 412 000,0
4	Норматив достаточности собственных средств (норматив НМКК1) ¹⁶	не менее 5%
Отраслевые показатели		
1	Количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении целевых жилищных займов	341
2	Количество молодых семей, которым при приобретении жилья кроме АО МКК «СПб ЦДЖ» предоставлены целевые жилищные займы	285
3	Количество молодых семей, в отношении которых принято решение о предоставлении рассрочки на оплату жилья на долгосрочной основе	180
4	Количество молодых семей, которым при приобретении жилья у АО МКК СПб ЦДЖ» предоставлена рассрочка на оплату жилья на долгосрочной основе	177
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 МКК «СПб ЦДЖ» «Доступное жилье», по состоянию на конец отчетного периода	менее 95% (менее 271 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.

¹⁵ Допустимым средним показателем, при котором организация может стабильно работать, считается значение в диапазоне 5%-20%. Отрицательное значение показателя недопустимо.

¹⁶ Минимальное значение норматива НМКК1 в размере 5% установлено в пункте 11 Указания ЦБ РФ от 28.12.2021 № 6043-У.

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, реализация стратегии цифровой трансформации.

Макроэкономические риски

В 2024 году произошел ряд событий, который может оказать значительное влияние на финансовые показатели Общества в 2025-2026 годах:

- продолжение 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 2024 году составил¹⁷ 109,52, индекс цен производителей на строительную продукцию в Санкт-Петербурге в декабре 2024 года (к декабрю предыдущего года) составил¹⁸ 105,77);

- высокие инфляционные ожидания предприятий.¹⁹ В декабре 2024 года ценовые ожидания достигли локального максимума с апреля 2022 года и достигли 28,4, а в отрасли строительства составили 28,9 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.; 2023 - 19,5 б.п.;

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

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

¹⁹ <https://www.cbr.ru/analytics/dkp/monitoring/1224/>

²⁰ <https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/54927/1224.pdf>

IV квартал 2024 года – 26,0), и в сфере строительства в частности²¹ (2020 – 13,5 б.п.; 2021 – 23,3 б.п.; 2022 – 25,3 б.п.; 2023 – 21,5 б.п.; 2024 – 23,2);

- конечное потребление домашних хозяйств продолжило расти, расширение доходов населения оказалось достаточным как для наращивания потребления, так и для увеличения сбережений. В соответствии со среднесрочным прогнозом Банка России²² в 2025-2026 годах поддержание жестких денежно-кредитных условий будет обеспечивать рост нормы сбережений, что снизит темпы роста потребления и вернет их на траекторию сбалансированного роста, соответствующую производственным возможностям экономики;

- снижены прогнозы роста валового накопления и темпов прироста валового накопления основного капитала. Это вызвано в основном более низкими, чем ожидалось, данными за II квартал 2024 года. При этом, по оценке Банка России, в дальнейшем темпы роста инвестиций останутся высокими за счет поддержки со стороны государственного сектора и высоких прибылей компаний²³;

- жесткая денежно-кредитная политика Банка России (в т.ч. повышение ключевой ставки до 21%²⁴ в октябре 2024 года);

- значительный рост средних ипотечных ставок (включающих рыночную и льготную ипотеку) – с 14,98% на 09.01.2024 до 24,64% на 25.12.2024²⁵;

- в 2024 году до 2030 года была продлена программа «Семейная ипотека», однако, был сужен круг заемщиков (Решение Министерства финансов России от 26.11.2024 № 24-67381-01460-Р);

- сосредоточение основной массы вновь формируемого ипотечного портфеля в федеральных льготных программах (по данным Банка России²⁶ в декабре 2024 года доля ипотечных жилищных кредитов, выданных в рамках реализации льготных федеральных программ, в общем объеме выдач за месяц составила около 80% и составила 233,1 млрд руб.);

- увеличение разрыва в средней стоимости жилья на первичном и вторичном рынке Санкт-Петербурга (по данным центра аналитики ГК «Бюллетень недвижимости») ²⁷ в течение 2024 года разница в средней стоимости квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости Санкт-Петербурга выросла с 37,9 до 45,5 тыс. руб./кв.м), боковой тренд стоимости вторичного жилья с апреля 2022 года²⁸.

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:

²¹ <https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/54927/1224.pdf>

²² https://cbr.ru/Content/Document/File/166590/comment_06112024.pdf

²³ https://cbr.ru/Content/Document/File/166590/comment_06112024.pdf

²⁴ https://cbr.ru/dkp/mp_dec/decision_key_rate/

²⁵ <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=11009942>

²⁶ https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/1224/

²⁷ <https://www.bn.ru/analytics/>

²⁸ <https://www.bn.ru/analytics/>

- 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 2024 года стала динамика цен на строительные материалы и жилье.

По данным статистики «Бюллетень недвижимости» в 2024 году наблюдался рост средней стоимости 1 кв. м жилья в Санкт-Петербурге (с 237,8 до 248,6 тыс.руб./кв.м на первичном (рост ~4,5%) и со 199,9 до 203,1 на вторичном рынке (рост ~1,6%²⁹). Указанный факт повысил привлекательность продаваемых обществом жилых помещений по льготной стоимости. Однако рост стоимости жилья сопровождался очередной волной повышения стоимости строительных материалов.

Согласно данным Росстата индекс цен производителей на строительную продукцию³⁰ в Санкт-Петербурге в декабре 2024 года (к декабрю предыдущего года) составил³¹ 105,77. Таким образом, цены на строительные материалы и на прочие затраты, включенные в сводный сметный расчет строительства, выросли на 5,77% по сравнению с 2023 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 России³² инфляционные ожидания населения уменьшились. В марте 2025 года медианная оценка инфляционных ожиданий населения на годовом горизонте снизилась до 12,9%. Медиана ожиданий на 5 лет также уменьшилась – до 12,1%. Наблюдаемая населением годовая инфляция не изменилась и составила 16,5%. Ценовые ожидания предприятий снизились. Снижение ценовых ожиданий предприятий — участников мониторинга Банка России сопровождалось замедлением роста издержек, в том числе в связи с укреплением рубля, и уменьшением оценок фактического спроса. Средний темп прироста отпускных цен, ожидаемый предприятиями в следующие 3 месяца, составил 5,2% в пересчете на год. Прогнозы инфляции профессиональных аналитиков почти не изменились. По данным макроэкономического опроса Банка России, проведенного

²⁹ <https://www.bn.ru/analytics/>

³⁰ Индекс цен производителей на строительную продукцию формируется из индексов цен на строительные материалы 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 строительные материалы 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.

³¹ <https://www.fedstat.ru/indicator/57796>

³² https://cbr.ru/analytics/dkp/inflationary_expectations/Infl_exp_25-03/

в марте 2025 года, прогноз аналитиков по инфляции на 2025 год повышен до 7% (+0,2 п.п. к февральскому опросу), на 2026 год – до 4,8% (+0,2 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к целевому значению в 4,0% в 2027 году. По прогнозу Банка России, для достижения цели по инфляции потребуются продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 7,0–8,0% в 2025 году, вернется к 4,0% в 2026 году и будет находиться вблизи цели в дальнейшем.

Стоит отметить, что целевая группа клиентов для Общества - это граждане, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий. Для указанной категории потребительская корзина наиболее подвержена инфляционному давлению, при этом в соответствии с данными Всероссийского обследования домохозяйств по потребительским финансам в 2025 году (далее - Обследование домохозяйств 2024)³³, 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 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;
- 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.

³³ <https://www.cbr.ru/Content/Document/File/174711/inf.pdf>

Кредитный риск контрагентов

Общество несет риск финансовых потерь в результате неисполнения контрагентами своих обязательств. Данный вид является основным в деятельности Общества по предоставлению предоплаты подрядчикам по договорам на выполнение работ/оказания услуг, связанных с проведением капитального ремонта аварийных домов, и размещения средств в депозиты кредитных организаций.

Инструменты управления риском:

- предъявление требований к кредитным организациям по их соответствию требованиям Рекомендаций по снижению финансовых рисков отдельных видов юридических лиц Санкт-Петербурга при закупке у кредитных организаций финансовых услуг, утвержденных распоряжением Комитета финансов Санкт-Петербурга от 19.08.2015 № 49-р (с изменениями на 29.03.2023);

- 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 микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».

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 разработана и утверждена 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 31.12.2024 Общество не имеет.

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

По состоянию на 31.12.2024 года Общество выступает истцом:

- в 4 гражданских делах о взыскании с физических лиц задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество по договору купли-продажи квартиры, предоставленной по условиям целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» на общую сумму 4 087,4 тыс. руб.;
- в 2 гражданских делах о расторжении договора купли-продажи квартиры, предоставленной по условиям целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», взыскании пеней по договору на общую сумму 10,9 тыс. руб.;
- в 2 гражданских делах о расторжении договора купли-продажи квартиры, предоставленной по условиям программы «Доступное жилье», взыскании пеней по договору на общую сумму 8,0 тыс. руб.;
- в 5 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 15 725,4 тыс. руб.;

- в 3 гражданских делах о взыскании с физических лиц задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество по договору займа, предоставленного по условиям программы «Доступное жилье» на общую сумму 15 009,6 тыс. руб.;

- в 4 делах в рамках арбитражного судопроизводства о взыскании с юридического лица задолженности на сумму 12 752,7 тыс. руб.: А56-127430/2024 – иск подан 25.12.2024 года, не принят к производству; А56-71743/2024 – иск подан 21.07.2024 года, 28.10.2024 года вынесено решение, 06.03.2025 вынесено апелляционное постановление; А56-69875/2024 – иск подан 16.07.2024 года, 01.10.2024 года – вынесено решение, 31.01.2025 года – апелляционное постановление, 10.06.2025 года – кассационное постановление; А56-15126/2024 – иск подан 19.02.2024 года, 31.03.2025 вынесено решение, 20.08.2025 – апелляционное постановление.

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

По состоянию на 31.12.2024 года Общество выступает ответчиком:

- в 4 делах в рамках арбитражного судопроизводства о взыскании с Общества юридическими лицами денежных средств на общую сумму 10 295,6 тыс. руб.: А56-121858/2024 – иск подан 09.12.2024 года, 17.02.2025 года вынесено решение; А56-95369/2024 иск подан 25.09.2024 года, 07.08.2025 вынесено решение; А56-70174/2022 – иск подан 08.07.2022 года, 01.07.2024 года вынесено решение, 09.10.2024 года – апелляционное постановление, 17.02.2025 года – кассационное постановление; А56-57533/2024 – иск подан 24.06.2024 года; 25.11.2024 года вынесено решение, 19.03.2025 года – апелляционное постановление, 10.07.2025 года – кассационное постановление.

- в 2 гражданских делах о расторжении договора купли-продажи квартиры, предоставленной по условиям программы «Доступное жилье», взыскании убытков, неустойки, компенсации морального вреда на общую сумму 2 411,0 млн руб.³⁴

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

По состоянию на 31.12.2024 года Общество участвует:

- в 1 процедуре банкротства гражданина на сумму 314,1 тыс. руб.

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

Данные сделки Обществом не совершались.

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

³⁴ Общество считает удовлетворение исков в указанном объеме маловероятным: иски носят скорее провокационный характер с целью оказания давления на Общество путем общественного резонанса и привлечения СМИ.

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.	28.07.2023	18.07.2024
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	28.07.2023	18.07.2024
Козельский Владислав Вилоргович	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	28.07.2023	18.07.2024
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	28.07.2023	18.07.2024
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	18.07.2024
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	28.07.2023	18.07.2024
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	18.07.2024
Избран новый состав Наблюдательного совета – 18.07.2024			
Удод Денис Геннадьевич	- 1975 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Жилищного комитета.	18.07.2024	по настоящее время
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Жилищного комитета	18.07.2024	по настоящее время

Клевцов Дмитрий Владимирович	- 1978 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	18.07.2024	по настоящее время
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	18.07.2024	по настоящее время
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	18.07.2024	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.	18.07.2024	по настоящее время
Крамар Елена Юрьевна	- 1974 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления программно-целевого планирования Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга	18.07.2024	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.	18.07.2024	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

По итогам проведенной проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества по итогам за 2024 год Ревизионной комиссией фактов нарушений не выявлено, замечаний не установлено.

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.	03.07.2023	18.07.2024
Тимофеев Антон Борисович	- 1971 года рождения; - образование высшее;	03.07.2023	18.07.2024

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
	- занимает должность начальника управления по оказанию содействия в улучшении жилищных условий.		
Рыжакова Ольга Викторовна	- 1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	03.07.2023	18.07.2024
Утвержден состав Ревизионной комиссии – 18.07.2024			
Тимофеев Антон Борисович	- 1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления по оказанию содействия в улучшении жилищных условий.	18.07.2024	по настоящее время
Маркелова Елена Вячеславовна	- 1977 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела учета и отчетности – главного бухгалтера Жилищного комитета.	18.07.2024	по настоящее время
Рыжакова Ольга Викторовна	- 1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	18.07.2024	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. 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

Сведения о лице, занимающем должность генерального директора Общества	
	<p>Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» <i>Сфера деятельности – реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге</i> Генеральный директор</p> <p>22.12.2021 – 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</p> <p>22.12.2022 – по настоящее время Акционерное общество микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» <i>Сфера деятельности – реализация целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, развитие системы долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге</i> Генеральный директор</p>

12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества, а также руководящего состава (ключевых менеджеров)

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор.

Состав руководящего состава (ключевых менеджеров) Общества: генеральный директор, исполнительный директор, заместитель генерального директора по строительству.

Оплата труда руководящего состава регулируется Положением об оплате труда и премированию работников АО МКК «СПб ЦДЖ», премирование генерального директора осуществляется в порядке, предусмотренном Положением о вознаграждении единоличного исполнительного органа АО МКК «СПб ЦДЖ», утвержденным Наблюдательным советом Общества (протокол от 12.05.2020 № 56) с изменениями (протокол от 09.12.2024 № 93), и зависит от достижения Обществом установленных показателей эффективности деятельности Общества.

Показатель	Факт за 2024 год, в т.ч. в процентах от общей величины по Обществу
Совокупный размер расходов на оплату труда руководящего состава, включая НДФЛ, тыс. руб., в т.ч.	8 790 (4,3%)
совокупный размер расходов на оплату труда генерального директора, включая НДФЛ, тыс. руб.	3 420 (1,7%)
Из них отпускные руководящего состава, тыс. руб., в т.ч.	436 (0,2%)
отпускные генерального директора, тыс. руб.	99 (0,05%)

Показатель	Факт за 2024 год, в т.ч. в процентах от общей величины по Обществу
Совокупный размер расходов на социальное страхование и обеспечение руководящего состава, тыс. руб., в т.ч.	2 320 (3,9%)
совокупный размер расходов на социальное страхование и обеспечение генерального директора, тыс. руб.	852 (1,4%)

Подробная информация о структуре и размере вознаграждения, выплаченного генеральному директору Общества в течение отчетного периода в рамках трудового договора, приводится в соответствующей справке.

Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. в пользу руководящего состава не производилась.

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

Настоящий отчет составлен «11» апреля 2025 года, дополнен информацией аналитического характера «25» августа 2025 года.

Прошито и пронумеровано 48 листов
Генеральный директор АО МКК "СПб ЦДЖ"
Зубарев Д.Ю.

