

ОАО «Пермское агентство по ипотечному жилищному
кредитованию»

Годовой отчет за 2014 г.

*Исполнитель: Начальник финансово-экономического отдела
Мальцева Е.В.
Тел. 2-700-708 доб.309
23.03.2015 г.*

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТКРЫТОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ.	5
2. СВЕДЕНИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.	8
Годовое общее собрание акционеров.	9
Внеочередные общие собрания акционеров.	9
Состав Совета директоров Общества.	10
Исполнительный орган Общества.	12
Коллегиальный исполнительный орган Общества.	12
Ревизионная комиссия Общества.	13
3. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.	13
4. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРМСКОМ КРАЕ.	20
Рынок недвижимости в Пермском крае: тенденции и итоги 2014 года.	20
Рынок ипотечного кредитования Пермского края в 2014 году.	23
Прогнозы развития рынка ипотечного кредитования на 2015 год.	25
5. АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «ПАИЖК» ЗА 2014 Г.	27
5.1. Направления деятельности ОАО «ПАИЖК».	27
5.1.1. Ипотечное кредитование.	27
5.1.2. Приобретение и рефинансирование ценных бумаг (закладных).	29
5.1.3. Сопровождение и обслуживание ценных бумаг (закладных).	31
5.1.4. Экспертиза закладных.	32
5.1.5. Инвестиционно-строительная деятельность ОАО «ПАИЖК».	32
5.1.6. Проект «Обманутые дольщики».	33
5.2. Анализ финансовых результатов Общества.	35

6. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «ПАИЖК» В 2015-2017 Г.Г.	36
7. СВЕДЕНИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	39
8. СВЕДЕНИЯ О СОВЕРШЕННЫХ ОТКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ КРУПНЫХ СДЕЛКАХ	39
9. СВЕДЕНИЯ О СОВЕРШЕННЫХ ОТКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛКАХ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ	41
10. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА	41
11. СВЕДЕНИЯ ОБ АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦАХ ОБЩЕСТВА	41
12. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА	42
13. КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОБЩИЙ РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЛИЦА, ЗАНИМАЮЩЕГО ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА, ЧЛЕНОВ КОЛЛЕГИАЛЬНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА И ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА, ВЫПЛАЧЕННЫЙ В ТЕЧЕНИЕ ГОДА	42
14. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕМАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ ОТКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ ВИДОВ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ	43
15. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОТКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ	43
16. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ ОБЩЕСТВА	43
17. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА	45
17.1. Страновые и региональные риски.....	45
17.2. Риск снижения ликвидности недвижимости.....	46
17.3. Финансовые риски.....	46
17.3.1. Валютный риск.....	46

17.3.2. Кредитный риск.	47
17.3.3. Риск ликвидности.	47
17.3.4. Риск процентной ставки.	48
17.4. Риски, связанные с деятельностью Общества.	48
17.5. Правовые риски.	49
17.6. Риски, связанные с деятельностью Общества на внешнем рынке... Ошибка! Закладка не определена.	

1. Общие сведения об открытом акционерном обществе.

Полное наименование открытого акционерного общества: Открытое акционерное общество «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации: Серия 59 № 002913803, выдан 25.05.2005 г. ОГРН 1055 900 256 642.

Субъект Российской Федерации: Пермский край.

Юридический адрес: 614000, Пермский край, город Пермь, ул. Газеты «Звезда», д.13.

Почтовый адрес: 614000, Пермский край, город Пермь, ул. Газеты «Звезда», д.13.

Контактный телефон (факс): (342) 2-700-708

Адрес в сети Интернет: www.paigk.ru

Адрес электронной почты: info@paigk.ru

Аудитор Общества: Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 24.06.2014 г. № СЭД-35-05-06-113 аудитором Общества на 2014 год утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Аудит». Свидетельство о государственной регистрации № 2644 от 24.11.1994г. выдано Администрацией Ленинского района г. Перми. Состоит в саморегулируемой организации аудиторов.

Местонахождение аудитора: 614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Ленина, д.50, офис 504.

Сведения об учредителе и акционерах: Учредителем Общества является некоммерческая организация «Пермский областной ипотечный фонд жилищного кредитования».

По договору дарения от 05.02.2008 г. 100% акции Общества в количестве 130 тыс. штук по 1000 руб. каждая переданы Учредителем в собственность субъекта Российской Федерации Пермский край.

В соответствии с частью 2 статьи 35 Закона Пермского края от 14.12.2007г. № 150-ПК «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Пермского края», частью 3 статьи 28 Закона Пермского края от 02.07.2007г. № 62-ПК «О приватизации государственного имущества Пермского края, положением об Агентстве по управлению имуществом Пермского края, утвержденным постановлением Правительства Пермского края от 15.12.2006 № 88-п от лица субъекта Российской Федерации Пермского края акционером до 13.11.2010 г. выступало Агентство по управлению имуществом Пермского края.

В соответствии с постановлением Правительства Пермского края от 13.11.2010 г. № 884-п с 13.11.2010 г. от лица субъекта Российской Федерации Пермского края акционером выступает Министерство градостроительства и развития инфраструктуры Пермского края.

Указом губернатора Пермского края № 41 от 22.06.2012 г. Министерство градостроительства и развития инфраструктуры Пермского края переименовано в Министерство строительства и архитектуры Пермского края, являющееся по состоянию на 31.12.2013 г. единственным акционером Общества.

Постановлением Правительства Пермского края от 18.02.2014 г. № 90-п «Об утверждении Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края, Указа Губернатора Пермского края от 31.12.2013г. № 156 «Об изменении структуры исполнительных органов государственной власти Пермского края и состава Правительства Пермского края» Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края и Министерство строительства и архитектуры Пермского края реорганизовано в форме присоединения Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края к Министерству строительства и архитектуры Пермского края и переименовано в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края.

В настоящее время единственным акционером ОАО «ПАИЖК» является Субъект Российской Федерации - Пермский край в лице Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края.

Уставный капитал и сведения об акциях: по состоянию на 31.12.2014 г. Уставный капитал Общества равен 1 104 300 тыс. руб., разделен на обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 1 104 300 штук номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая.

С целью исполнения постановления Правительства Пермского края от 23.08.2011 г. №580-п «Об установлении расходного обязательства Пермского края на предоставление ипотечных кредитов гражданам, инвестировавшим средства в строительство жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений и признан несостоятельным (банкротом), на 2011 год» и постановления Правительства Пермского края от 05.10.2011 г. №736-П «Об установлении расходного обязательства Пермского края на предоставление ипотечных кредитов гражданам, инвестировавшим средства в строительство жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений и признан несостоятельным (банкротом), на 2012-2013 годы» (в редакции постановления Правительства Пермского края от 04.10.2012 №1012-п):

1. Приказом Министерства градостроительства и развития инфраструктуры Пермского края от 26.10.2011г. № СЭД-35-06-06-92 принято решение о дополнительном выпуске обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 374 300 штук номинальной стоимостью 1000 руб. каждая, размещенных путем закрытой подписки.

Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг зарегистрировано в РО ФСФР России в ВКР 29.11.2011 г., регистрационный номер дополнительного выпуска акций № 1-01-56810-D-001D от 29.11.2011 г.

По договору № СЭД-35-01-07-74 участия Пермского края в уставном капитале ОАО «ПАИЖК» от 02.12.2011 г. поступило от Министерства градостроительства и развития инфраструктуры Пермского края 12.12.2011 г. 374 300 тыс. руб. в оплату акций.

Решением внеочередного собрания акционеров ОАО «ПАИЖК» от 27.01.2012 г. № СЭД-35-05-06-6 внесено изменение в Устав об увеличении уставного капитала до 504 300 тыс. руб. Данное изменение зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Перми 06.02.2012 г.

2. Приказом Министерства градостроительства и развития инфраструктуры Пермского края от 08.02.2012г. № СЭД-35-06-06-13 принято решение о дополнительном выпуске обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 300 000 штук номинальной стоимостью 1000 руб. каждая, размещенных путем закрытой подписки.

Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг зарегистрировано в РО ФСФР России в ВКР 13.03.2012 г., регистрационный номер дополнительного выпуска акций № 1-01-56810-D-002D от 13.03.2012 г.

По договору № СЭД-35-01-07-22 участия Пермского края в уставном капитале ОАО «ПАИЖК» от 19.03.2012 поступило от Министерства градостроительства и развития инфраструктуры Пермского края 26.03.2012 года 300 000 тыс. руб. в оплату акции.

Решением внеочередного собрания акционеров ОАО «ПАИЖК» от 18.05.2012 г. № СЭД-35-05-06-44 внесено изменение в Устав об увеличении уставного капитала до 804 300 тыс. руб.

3. Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 14.08.2013 г. № СЭД-35-05-06-100 «О решении единственного акционера ОАО «ПАИЖК» по увеличению уставного капитала» принято решение о дополнительном выпуске обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 300 000 штук номинальной стоимостью 1000 руб. каждая, размещенных путем закрытой подписки.

27.08.2013 г. Советом директоров Общества (протокол от 27.08.2013 г.) принято решение об утверждении решения о дополнительном выпуске ценных бумаг в количестве 300 000 штук номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая на общую сумму 300 000 тыс. руб., размещенных путем закрытой подписки.

Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг зарегистрировано в Межрегиональном управлении Службы Банка России по финансовым рынкам в Волго-Камском регионе (г. Казань) 22.10.2013г., регистрационный номер дополнительного выпуска акций № 1-01-56810-D-003D от 22.10.2013 г.

По договору № СЭД-35-01-07-82 участия Пермского края в уставном капитале Общества от 28.10.2013 г. поступило на расчетный счет Общества от Министерства строительства и архитектура Пермского края 14.11.2013 г. 300 000 тыс. руб. в оплату акций.

Решением единственного акционера ОАО «ПАИЖК» от 13.01.2014 г. № СЭД-35-05-06-1 внесено изменение в Устав об увеличении уставного капитала до 1 104 300 тыс. руб.

Данное изменение зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Перми 24.01.2014 г.

2. Сведения о деятельности органов управления и контроля открытого акционерного общества.

Устав утвержден приказом Агентства по управлению имуществом Пермского края от 30.06.2008 г. № 793 (с изменениями от 05.10.2011г., внесенными на основании Приказа Министерства градостроительства и развития инфраструктуры Пермского края от 22.09.2011г. № СЭД-06-06-80, с изменениями от 06.02.2012 г., внесенными на основании Приказа Министерства градостроительства и развития инфраструктуры Пермского края от 27.01.2012г. № СЭД-35-05-06-6, с изменениями от 31.10.2012 г., внесенными на основании Приказа Министерства градостроительства и развития инфраструктуры Пермского края от 18.05.2012 г. № СЭД-35-05-06-44).

В соответствии с Уставом в ред. 2008 г., функции Совета директоров возлагались на Общее собрание акционеров, а Генеральный директор Общества имел полномочия распоряжаться имуществом Общества в пределах 10% балансовой стоимости активов Общества.

08.02.2013 г. была зарегистрирована новая редакция Устава Общества, утвержденная приказом Министерства строительства и архитектуры от 28.12.2012 г. № СЭД-35-05-06-149.

В соответствии с Уставом, утвержденным Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 29.11.2012 г. № СЭД-35-05-06-127 с 29.11.2012 г. функционирует Совет директоров Общества, полномочия Генерального директора Общества ограничены полномочиями по совершению сделок от имени Общества в пределах компетенции на сумму, не превышающую 1 000 000 (Один миллион) руб. Согласно п.7.2. Устава, поскольку все голосующие акции принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции Общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляется письменно. При этом положения Устава, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения Общего собрания акционеров не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового Общего собрания акционеров.

23.07.2013 г. была зарегистрирована новая редакция Устава Общества, утвержденная приказом Министерства строительства и архитектуры от 10.07.2013 г. № СЭД-35-05-06-86. 23.08.2013 г. в него внесены изменения на основании приказа Министерства строительства и архитектуры от 14.08.2013 г. № СЭД-35-05-05-191.

25.04.2014 г. были зарегистрированы изменения в Устав, утвержденные приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 09.04.2014 г. № СЭД-35-05-06-46, об изложении п. 1.5. раздела 1 Устава в следующей редакции: «1.5. Единственным акционером Общества является субъект РФ Пермский край в лице Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края».

В соответствии с действующим Уставом руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Директором и коллегиальным исполнительным органом Общества – Правлением.

Годовое общее собрание акционеров.

На годовом общем собрании акционеров в лице Министерства строительства и архитектуры Пермского края рассматривались следующие вопросы: утверждение годового отчета и годовой бухгалтерской отчетности за 2013 год, утверждение годовой бухгалтерской отчетности Общества, в том числе утверждение отчета о финансовых результатах Общества за 2013 г. утверждение отчета о финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2013 год, о начислении дивидендов Общества за 2013 год (принято решение не выплачивать дивиденды по акциям по итогам деятельности Общества за 2013 год), об утверждении аудитора Общества для проведения аудиторской проверки финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества на 2014 г., об избрании в члены Совета директоров Общества, об избрании в члены ревизионной комиссии Общества. Решение годового общего собрания акционеров Общества утверждено приказом Министерства строительства и архитектуры от 24.06.2014 г. № СЭД-35-05-06-113.

Внеочередные общие собрания акционеров.

1) Решение внеочередного собрания по вопросу внесения изменения в Устав, утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края «О решении единственного акционера ОАО «ПАИЖК» по внесению изменений в устав» от 13.01.2014 г. № СЭД-35-05-06-1.

2) Решение внеочередного собрания по вопросу согласования Договора доверительного управления с учредителем управления ЖСК «Адмирала Ушакова, 21», утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края «О согласовании сделки» от 24.01.2014 г. № СЭД-35-05-06-9.

3) Решение внеочередного собрания об утверждении Плана финансово-хозяйственной деятельности на очередной 2014 г. и на плановый период 2015 и 2016 года, утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 10.02.2014 г. № СЭД-35-05-06-20 «О решении единственного акционера ОАО «ПАИЖК».

4) Решение внеочередного собрания о назначении ОАО «ПАИЖК» уполномоченной организацией, ответственной за реализацию мер по завершению строительства многоквартирных жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, строительство которых производится с привлечением средств краевого бюджета, вносимых от имени Пермского края в уставный капитал ОАО «ПАИЖК», в соответствии с утвержденным ежегодным Планом финансово-хозяйственной деятельности ОАО «ПАИЖК», утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 22.03.2014 г. № СЭД-35-05-06-4 «О назначении ОАО «ПАИЖК» уполномоченной организацией».

5) Решение внеочередного собрания по вопросу внесения изменения в Устав, утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от

09.04.2014 г. № СЭД-35-05-06-46 «О решении единственного акционера ОАО «ПАИЖК» по внесению изменений в устав».

6) Решение внеочередного собрания по вопросу внесения изменения в Устав по вопросу согласования крупной сделки, утверждено Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 29.04.2014 г. № СЭД-35-05-06-64 «О согласовании сделки».

7) Решение внеочередного собрания акционера об утверждении изменений в Приказ Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 10.02.2014 г. №СЭД-35-05-06-20 «Об утверждении плана финансово-хозяйственной деятельности на очередной 2014 г. и на плановый период 2015 и 2016 года», утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 18.05.2014 г. № СЭД-35-05-06-78.

8) Решение внеочередного собрания акционера об утверждении Положения «О совете директоров ОАО «ПАИЖК», утверждено Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 10.06.2014 г. № СЭД-35-05-06-94 «О решении единственного акционера».

9) Решение внеочередного собрания акционера об избрании нового состава ревизионной комиссии Общества, утверждено Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 16.06.2014 г. № СЭД-35-05-06-97 «О решении единственного акционера ОАО «ПАИЖК». Члены ревизионной комиссии для осуществления контроля над финансово-хозяйственной деятельностью Общества:

Мерзлякова Л.Г. – консультант отдела бюджетного планирования, финансов и контроля Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;

Ажжигитова Г.Р. – консультант юридического отдела Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;

Варданян Л.А. – консультант отдела жилищного строительства Управления строительства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;

10) Решение внеочередного собрания акционера о проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества по итогам деятельности за 2013 год., утверждено Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 16.06.2014 г. № СЭД-35-05-06-101 «О решении единственного акционера

Состав Совета директоров Общества.

В период с 19.12.2013 г. до 23.06.2014 г. на основании решения внеочередного собрания акционеров, утвержденного Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края «О решении единственного акционера ОАО «ПАИЖК» №СЭД-35-05-06-162, был избран Совет директоров Общества в следующем составе:

ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
Бородулин Дмитрий Евгеньевич – министр строительства и архитектуры Пермского края;	нет	нет
Малютин Дмитрий Васильевич – директор Общества;	нет	нет
Минх Фаина Алексеевна – заместитель министра, начальник управления жилищной политики Министерства строительства и архитектуры Пермского края;	нет	нет
Бондаренко Александр Владимирович – начальник отдела развития строительного комплекса, Министерства строительства и архитектуры Пермского края;	нет	нет
Минин Александр Евгеньевич – начальник отдела организации и проведения торгов управления делами и правового обеспечения Министерства строительства и архитектуры Пермского края	нет	нет

В период с 24.06.2014 г. до настоящего времени на основании Решения годового общего собрания акционеров Общества, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 24.06.2014 г. № СЭД-35-05-06-113, был избран Совет директоров Общества в следующем составе:

ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
Бородулин Дмитрий Евгеньевич – министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;	нет	нет
Малютин Дмитрий Васильевич – директор Общества;	нет	нет
Минх Фаина Алексеевна –	нет	нет

ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
заместитель министра, начальник управления жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;		
Бондаренко Александр Владимирович – начальник отдела развития строительного комплекса, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;	нет	нет
Минин Александр Евгеньевич – начальник отдела организации и проведения торгов управления делами и правового обеспечения Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края	нет	нет

Исполнительный орган Общества.

В период с 10.07.2013 г. до настоящего времени единоличным исполнительным органом общества является директор Малютин Дмитрий Васильевич, назначенный на должность Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 10.07.2013 г. № СЭД-35-05-06-86 «О решениях единственного акционера Общества».

Коллегиальный исполнительный орган Общества.

На основании Приказа Министерства строительства и архитектуры от 10.07.2013 г. № СЭД-35-05-06-86 «О решениях единственного акционера» Общества был образован коллегиальный исполнительный орган Общества – Правление.

Решением Совета директоров Общества (Протокол от 14.08.2013 г.) членами Правления были избраны:

ФИО Членов Правления	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
Малютин Дмитрий Васильевич, Директор Общества;	нет	нет
Болотов Олег Валентинович, первый заместитель	нет	нет

ФИО Членов Правления	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
директора Общества;		
Кузнецов Александр Александрович, заместитель директора по экономике и финансам Общества.	нет	нет

Ревизионная комиссия Общества.

Решением годового общего собрания акционеров Общества определен состав ревизионной комиссии на 2014 год (Приказ Министерства строительства и архитектуры от 24.06.2014 г. № СЭД-35-05-06-113). Члены ревизионной комиссии для осуществления контроля над финансово-хозяйственной деятельностью Общества:

Мерзлякова Л.Г. – консультант отдела бюджетного планирования, финансов и контроля Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;

Акжигитова Г.Р. – консультант юридического отдела Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;

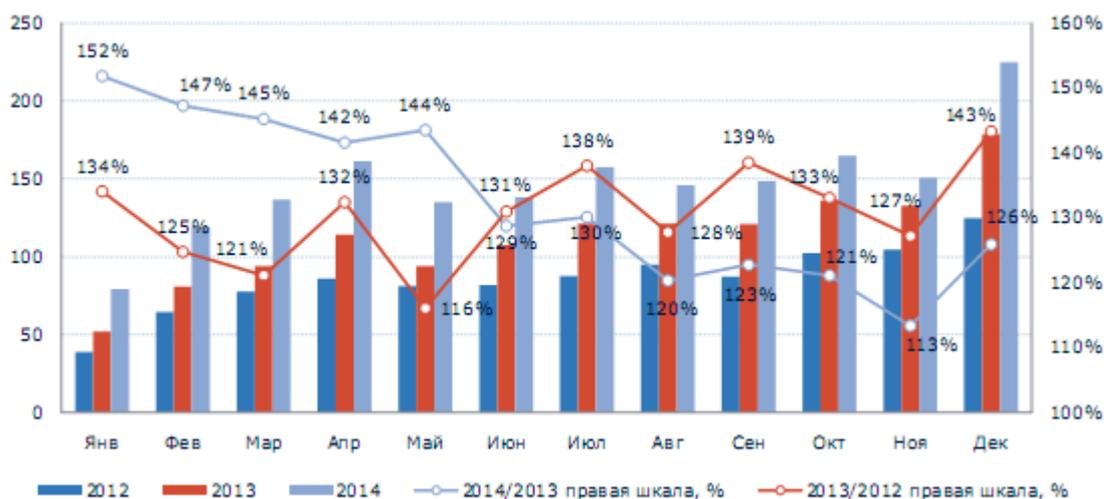
Варданян Л.А. – консультант отдела жилищного строительства Управления строительства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;

Решением Совета директоров (Протокол от 20.06.2014 г.) было принято решение о рассмотрении (принятии) заключения ревизионной комиссии по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2013 год.

3. Краткий обзор рынка недвижимости и ипотечного жилищного кредитования в России.

По данным Банка России, в 2014 году было выдано более 1 млн. ипотечных кредитов на общую сумму 1,76 трлн. рублей, что в 1,23 раза превышает уровень 2013 года в количественном и в 1,30 – в денежном выражении. В абсолютном выражении рынок ипотеки поставил очередной рекорд, хотя месячные темпы роста выдачи на протяжении года снижались – от 52% в январе до 13% в ноябре. Основными причинами замедления рынка ипотеки стали рост ставок по ипотечным кредитам и ужесточение банками требований к заемщикам. С другой стороны, спрос на ипотеку в 2014 году поддерживался за счет инвестиционной активности населения из-за девальвации рубля и ожиданий будущего роста цен на квартиры. В декабре спрос на ипотечные кредиты и жилье был подогрет в результате девальвации рубля в середине месяца и решением Банка России о повышении ключевой ставки до 17%. В таких условиях потенциальные заемщики, имевшие на руках одобрение

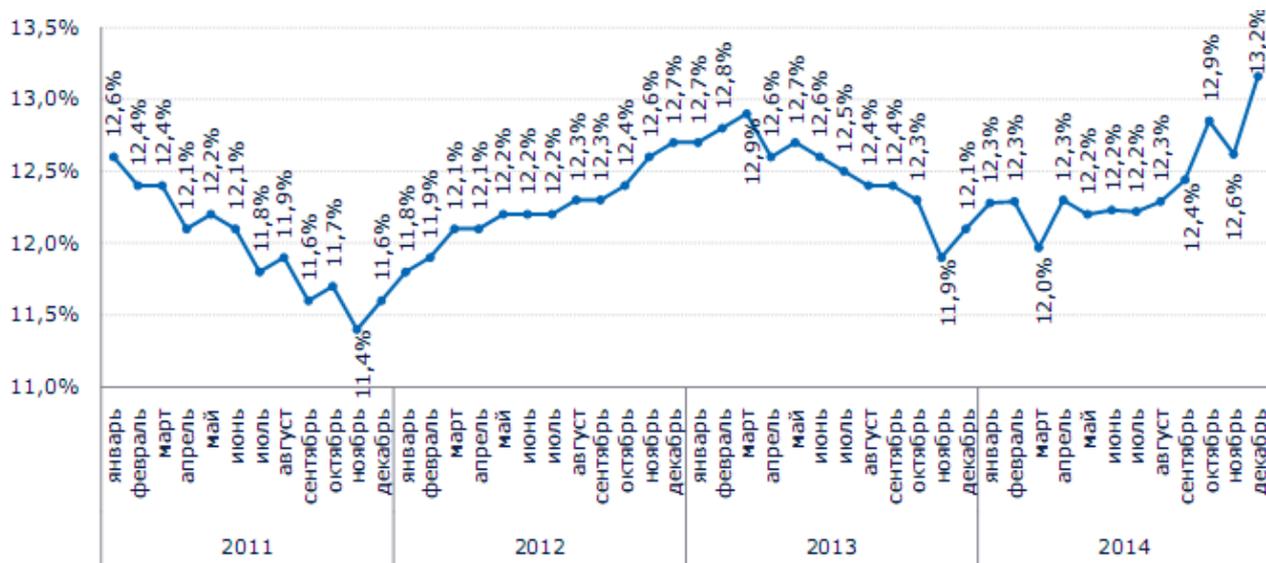
кредита, поспешили воспользоваться возможностью получить кредит по одобренным ставкам¹.



Источник: Банк России, расчеты АИЖК

Рис. 1 - Динамика объема выдачи ипотечных кредитов (млрд. руб.) и годовые темпы роста в % в 2012 - 2014 г.г., ежемесячно.

Средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в декабре составила 13,2%, что является максимумом с конца 2010 года. В среднем, в 2014 году ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,5%, что соответствует уровню 2013 года.



Примечание: по оценкам АИЖК, anomalно низкие значения месячной ставки выдачи в ноябре 2013 г. и марте 2014 г. стали следствием допущенных отдельными банками неточностей при заполнении форм отчетности и округлений. Фактические ставки выдачи составляли, по оценкам АИЖК, около 12,1 – 12,2% в ноябре 2013 г. и около 12,2 – 12,3% в марте 2014 г.

Источник: Банк России.

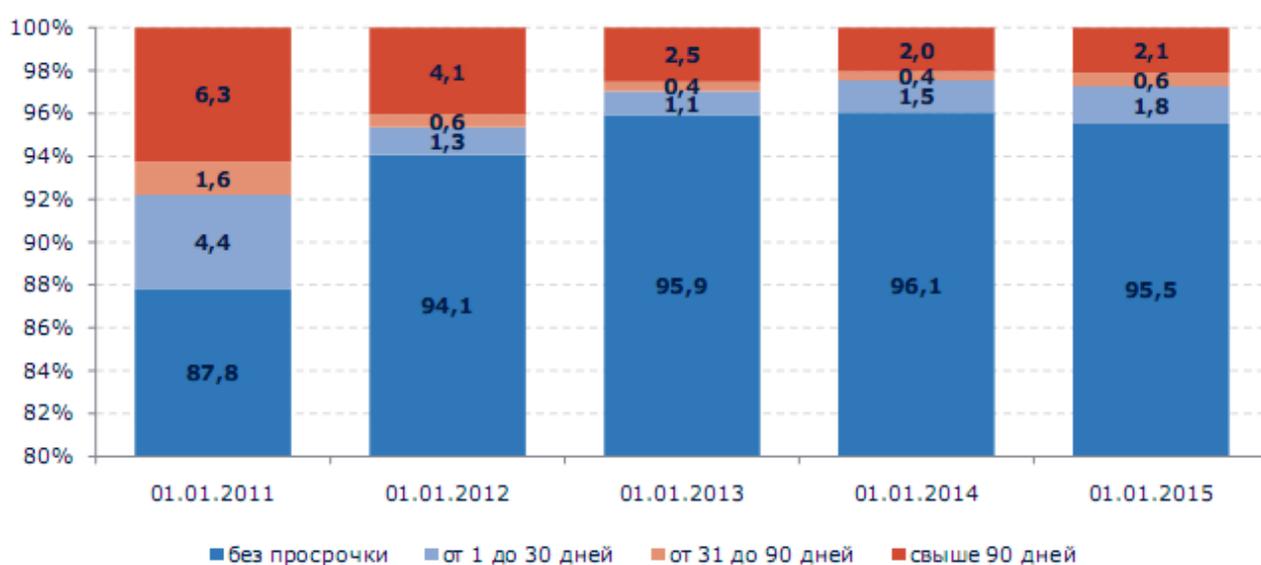
Рис. 2 - Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца 2011 – 2014 г.г. в % годовых.

¹ По материалам ОАО «АИЖК»: «Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК. Итоги 2014 года.

Большинство участников пересмотрело в конце 2014 года основные условия выдачи ипотечных кредитов: повысило минимальный первоначальный взнос, отменило возможность получения кредита по двум документам или со справкой о доходах в свободной форме. Ряд участников приостановили в декабре выдачу ипотечных кредитов или установили «запретительные» ставки в 30% и более. В январе 2015 года минимальные ставки по ипотечным программам уже выросли до 14,5 – 16,0% (за исключением отдельных совместных акций с застройщиками на приобретение жилья в конкретных жилых комплексах). Эти действия в сочетании с ростом ставок по кредитам ведут к охлаждению рынка, но насколько сильным будет эффект для рынка ипотеки в 2015 году, зависит, в первую очередь, от продолжительности периода повышенной волатильности на финансовых рынках, в том числе на рынке межбанковского кредитования и кредитования под залог активов. Вместе с тем разработанная Правительством РФ программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья или жилья в новостройке позволит поддержать как рынок ипотеки, так и отрасль жилищного строительства.

В целом, в 2014 году ипотека являлась самым благополучным сегментом кредитования населения и основным драйвером его роста. Так, объемы выдачи потребительских (не ипотечных) кредитов за 2014 год снизились на 7,6% по сравнению с прошлым годом, в то время как объемы выдачи ипотечных кредитов выросли на 30%. Доля выдачи ипотечных кредитов в общем объеме кредитования физических лиц по итогам 2014 года выросла на 5 п.п. (по сравнению с 2013 г.) и достигла рекордных 20,4%.

Несмотря на активное использование участниками рынка ипотеки неценовых инструментов в конкурентной борьбе и наблюдавшееся в первом полугодии 2014 года снижение требований к ипотечным заемщикам, качество ипотечного портфеля сохраняется на высоком уровне. Доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней по итогам 2014 года составляет 2,1%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа – 95,5%.



Источник: Банк России, расчеты АИЖК

Рис.3 - Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2011-2014 г.г. в %.

В то же время такая стабильность во многом обеспечивалась высокими темпами роста ипотечного портфеля. В абсолютном выражении проблемные кредиты (с просрочкой более 90 дней) выросли за 2014 год на 38,8% - почти до 75 млрд. рублей. Уже в начале 2015 года вместе с вероятным сокращением выдачи ипотечных кредитов может наблюдаться тенденция к росту не только объема, но и доли просроченной ипотечной задолженности.

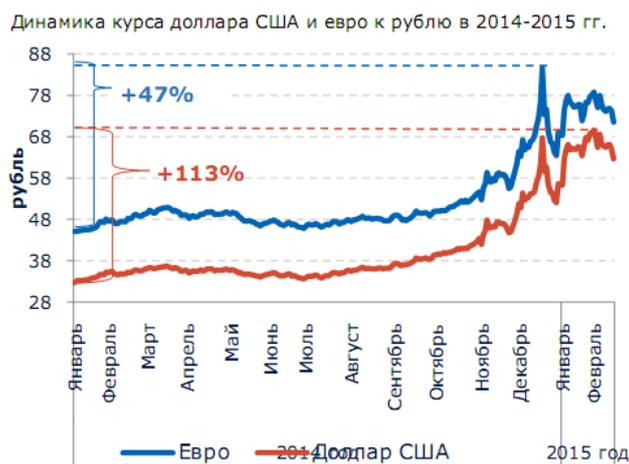
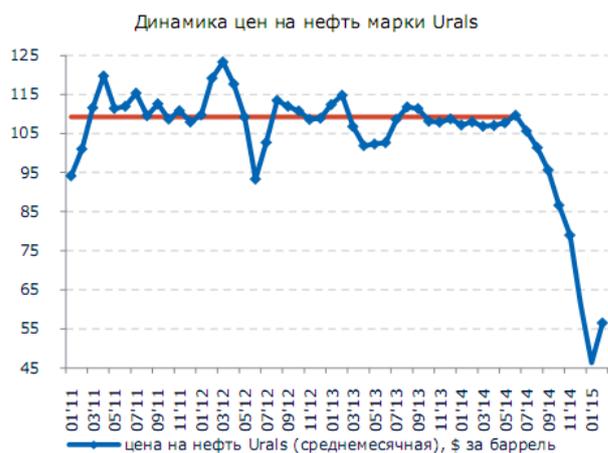


Источник: Банк России, расчеты АИЖК

Рис. 4 - Доля просроченной задолженности (90+ дней) по кредитам, предоставленным физическим лицам, в общем объеме накопленной задолженности в 2013 – 2014 г.г. в %.

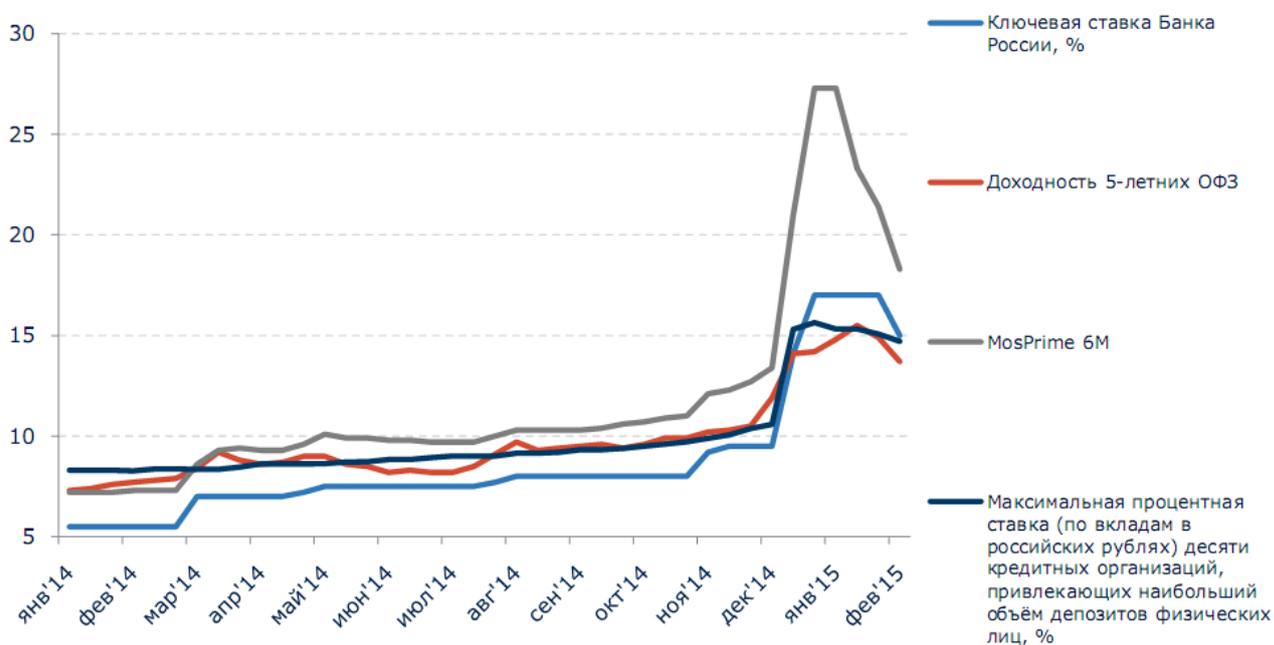
Рынок жилья и жилищного строительства в России в 2014 году.

Существенное падение в ноябре – декабре цен на нефть (до уровня 45 - 60 долл. за баррель нефти сорта Brent) в условиях санкций, ограничивающих возможность привлечения средств на западных финансовых рынках, в середине декабря 2014 года совпало с периодом выплат российских компаний по имеющимся валютным заимствованиям. Сочетание этих факторов на фоне ожидания дальнейшего снижения цен на нефть привело к резкому падению курса рубля и вызвало ответное решение Банка России о повышении ключевой ставки с 10,5% до 17% годовых.



Источник: Банк России, Reuters, расчёты АИЖК

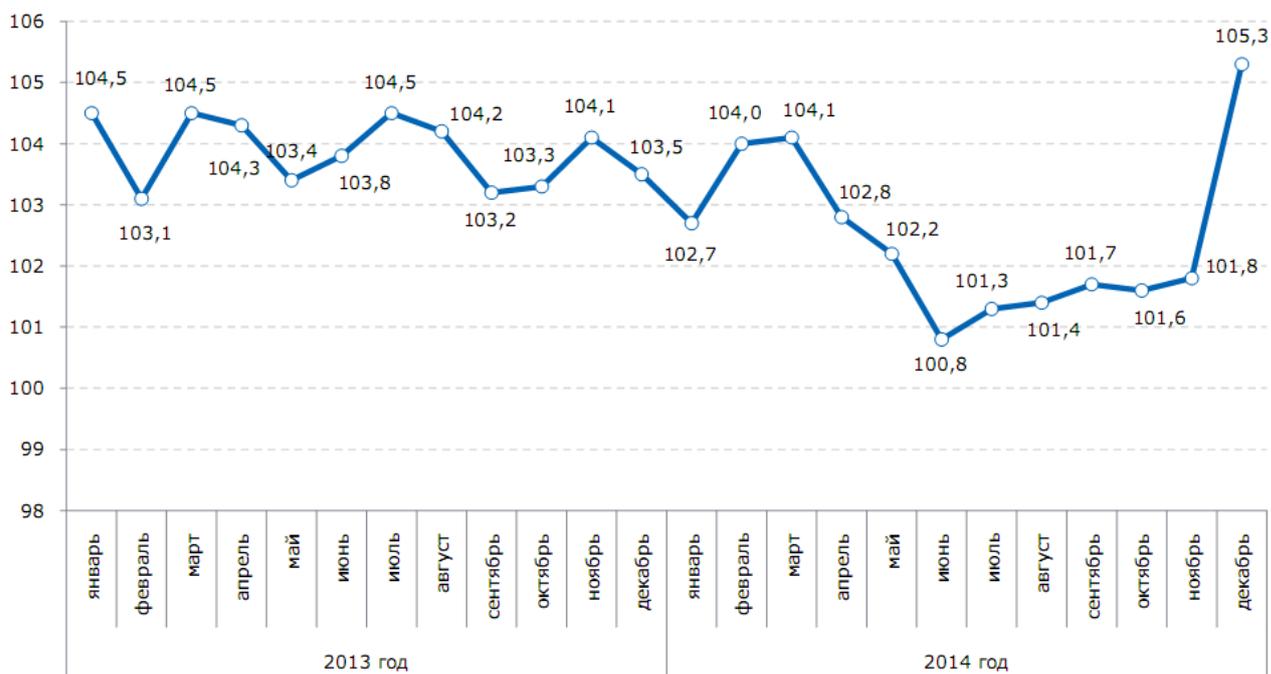
Рис. 5 - Динамика цен на нефть и курса доллара США и евро по отношению к рублю.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рис. 6 - Динамика ставок в 2014 году в %.

В сложившихся условиях население с целью сохранения сбережений, уже второй раз за год, резко активизировало спрос на наличную валюту и товары длительного пользования, в том числе на жилую недвижимость, автомобили, земельные участки. В декабре оборот розничной торговли вырос на 5% (по отношению к декабрю 2013 г.) при том, что с июня 2014 г. темпы роста не превышали 2% (в годовом выражении).



Источник: Росстат

Рис. 7 - Оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах в % к соответствующему месяцу предыдущего года.

Рынок жилья по итогам года также продемонстрировал рост на 10%, причем во многом этому способствовал декабрьский спрос: если в III квартале рынок жилья продемонстрировал нулевые темпы роста, то в IV квартале они составили 10%. Доля сделок с ипотекой выросла до очередного рекордного уровня: по данным Росреестра, 26,7% всех прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем в 2014 г., приобретались с использованием ипотечного кредита.



Источник: Росреестр, расчеты АИЖК

Рис. 8 - Сделки на рынке жилья, 2010 – 2014 г.г.

На протяжении 2014 года, несмотря на общий рост цен (среднегодовая инфляция по итогам 2014 г. составила 7,8%), цены на жилье выросли в среднем за год на 5,9%, что также способствовало сохранению спроса на жилье с инвестиционными целями (в расчете на будущий рост цен).

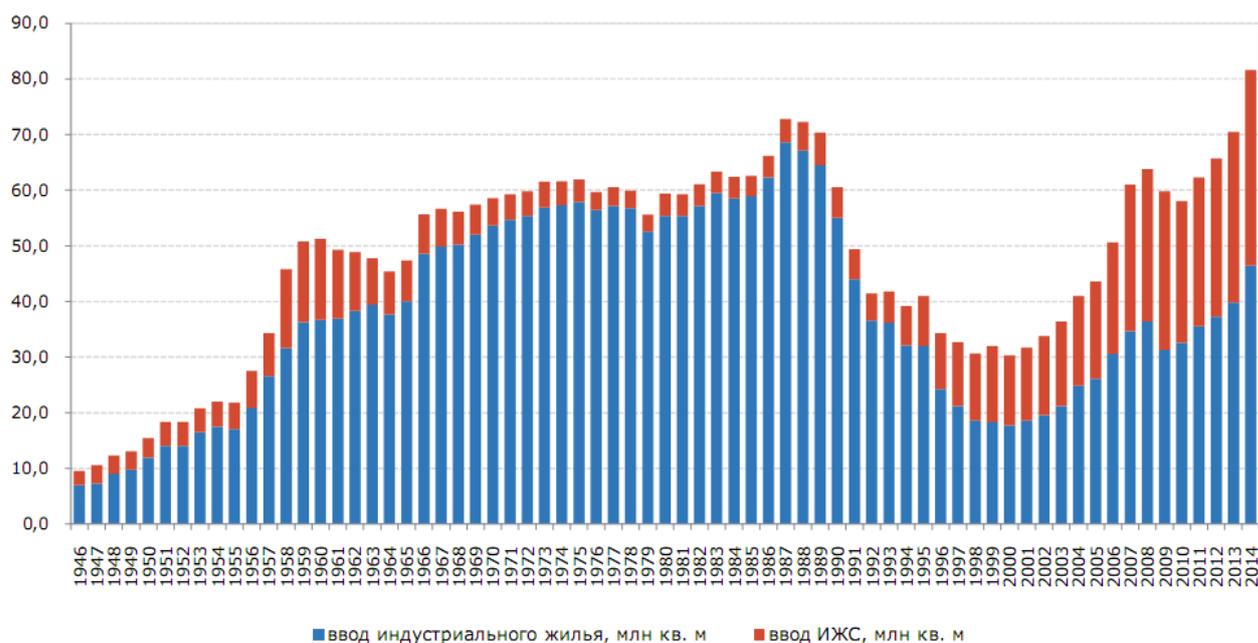


Источник: Росстат

Рис. 9 - Индексы цен на рынке жилья и инфляция в 2008 – 2014 г.г. в %.

Устойчивый рост выдачи ипотечных кредитов на протяжении пяти лет привел к росту объемов строительства нового жилья. Ввод жилья по итогам 2014 года составил 1,089 млн. квартир общей площадью 81,9 млн. кв.м., что стало абсолютным рекордом за всю историю наблюдений в России (включая РСФСР в составе СССР). Однако по объемам строительства индустриального жилья Россия еще не достигла максимального уровня 1987 г. в 68,6 млн. кв. м: в 2014 г. было введено 46,4 млн. кв. м индустриального жилья, что соответствует уровню 1991 г.

С учетом того, что не менее 40-50% сделок с жильем на первичном рынке совершалось при помощи ипотеки, ее развитие становится одним из определяющих факторов для сектора жилищного строительства и вносит ощутимый вклад в рост ВВП. В таких условиях замедление темпов роста рынка ипотеки может оказать сейчас гораздо более ощутимое влияние на экономику по сравнению с ситуацией 2008-2009 г.г.



Источник: Росстат

Рис. 10 - Объем ежегодного ввода жилья в России всего, млн. кв. м.

4. Рынок недвижимости и ипотечного кредитования в Пермском крае.

Рынок недвижимости в Пермском крае: тенденции и итоги 2014 года.

По итогам 2014 г. в Пермском крае введено в эксплуатацию 1,103 млн. кв. м жилья, построено 15 302 квартиры. Об этом сообщает пресс-служба губернатора со ссылкой на экспресс-данные, представленные Пермьстатом в Министерство строительства и ЖКХ Пермского края. Рост ввода жилья по сравнению с 2013 г. составил почти 10%. На долю ИЖС приходится почти половина всего объема – 543 тыс.кв.м. В краевом центре показатель ввода жилья также увеличился на 10,3% по сравнению с предыдущим годом и составил 576,4 тыс. кв. м².

По оценкам экспертов, 2014 год прошёл для рынка недвижимости под знаком повышенного интереса со стороны покупателей. Так, в первом полугодии застройщики и риэлторы отмечали значительный рост продаж жилья по сравнению с аналогичным периодом 2013 года (количество сделок увеличилось практически на 40%). А изменения на валютном рынке в октябре – декабре вновь привело к росту спроса. Всё это является доказательством того, что даже в условиях геополитической нестабильности недвижимость расценивается как наиболее надёжный инструмент для вложения денег³.

На конец 2014 г. средняя цена квартир на вторичном рынке Перми составила 56,53 тыс. руб./кв. м, на первичном – 52,08 тыс. руб./кв. м (для сравнения: на конец 2013 г. цена

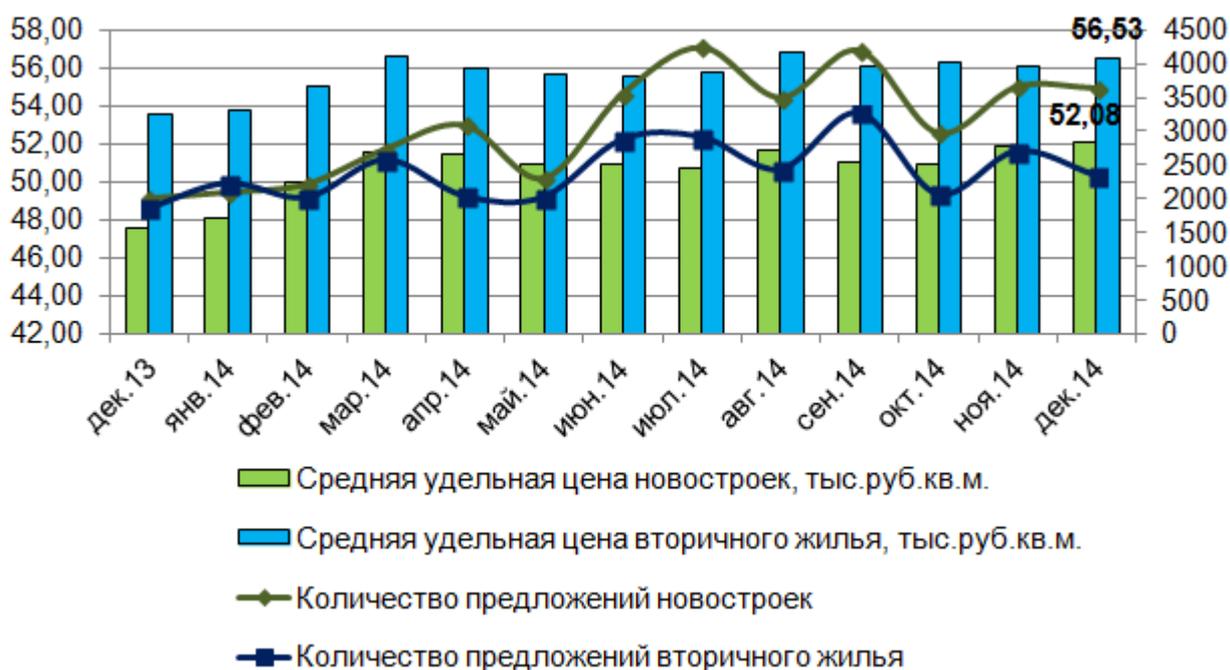
² <http://www.kommersant.ru/doc/2649572>

³ Журнал «Метражи», январь 2015 г.

новостроек составляла в среднем 47,59 тыс. руб./кв. м, вторичной недвижимости – 53,57 тыс. руб./кв. м). Таким образом, рост средней цены по рынку нового жилья за год составил всего 9,43%, по вторичному – 5,53%.

Табл. 1 - Средняя стоимость 1 кв.м в Перми за период с 2012-2014 г.г.⁴

Средняя цена 1 кв.м., тыс. руб.	Декабрь 2012 г.	Декабрь 2013 г.	Декабрь 2014 г.	Прирост 2013 г. к 2012 г.	Прирост 2014 г. к 2013 г.
Вторичный рынок	54,54	53,57	56,53	-1,78%	5,53%
Первичный рынок	45,50	47,59	52,08	4,59%	9,43%



Источник: Аналитический портал Метражи

Рис. 11 - Средняя цена на рынке первичной и вторичной недвижимости в 2014 г.

Наряду с этим в 2014 г. в Перми продолжался рост количества предложений на обоих рынках многоквартирного жилья. В общей сложности увеличение составило 54,98%. На конец декабря 2014 г. объем предложений квартир в новостройках Перми вырос на 81,12% и составил, по данным аналитического портала Метражи, 3 646 объектов. Количество предлагаемых объектов на вторичном рынке жилой недвижимости в декабре 2014 г. составило 2 341, что на 26,54% больше показателя аналогичного месяца прошлого года.

Табл. 2 - Объем предложения квартир в Перми за период с 2013-2014 г.г.⁵

Объем предложения квартир в Перми, шт.	Декабрь 2013 г.	Декабрь 2014 г.	Прирост 2014 г. к 2013 г.

⁴ <http://metragi.ru/analitika/v-koncze-proshlogo-goda-zhile-v-permi-neznachitelno-podorozhalo.html>, <http://metragi.ru/analitika/pervichnoe-i-вторичное-жилье-v-permi-v-dekabre-nesushhestvenno-podorozhali.html>

⁵ <http://metragi.ru/analitika/v-koncze-proshlogo-goda-zhile-v-permi-neznachitelno-podorozhalo.html>, <http://metragi.ru/analitika/pervichnoe-i-вторичное-жилье-v-permi-v-dekabre-nesushhestvenno-podorozhali.html>

Объем предложения квартир в Перми, шт.	Декабрь 2013 г.	Декабрь 2014 г.	Прирост 2014 г. к 2013 г.
Вторичный рынок	1 850	2 341	26,54%
Первичный рынок	2 013	3 646	81,12%
Итого	3 863	5 987	54,98%

Тенденция оттока покупателей на рынок новостроек, по мнению аналитиков, в ближайшие годы продолжится. В том числе этому будет способствовать рост объемов строительства нового жилья в городе. Также одной из тенденций 2014 г. можно считать появление новых форматов жилья, например, к ним можно причислить малоэтажные многоквартирные объекты. На данный момент в Перми реализуется 24 подобных проекта. Причём, рынок в этом сегменте становится более легализованным, то есть, если раньше эти здания строились, как правило, незаконно на землях ИЖС, то сейчас в большинстве случаев они возводятся согласно градостроительным нормам».

Увеличение числа новых проектов в 2014 г. наблюдалось практически у всех ведущих игроков пермского рынка. По сравнению с 2013 г. пять компаний перешагнули планку в 50 тыс. кв. метров. Лидером по объемам ввода стал строительный холдинг «КД-ГРУПП», который по имеющимся на конец 2014 г. данным, построил более 150 тысяч кв. метров. За ним следуют такие компании, как ОАО «ПЗСП», ОАО «СМТ №14», ОАО «СтройПанельКомплект», ОАО «ПМ-Девелопмент», ГК «Мегаполис», ООО «Сатурн-Р» и ООО «СК «Австром».

В общей сложности, по предварительным данным Пермьстата, по итогам 2014 г. застройщикам удалось достичь рекордных объемов ввода жилья – в краевом центре они могут превысить планку в 600 тыс. кв. метров жилья, а в целом по региону перешагнуть за 1–1,1 млн. кв. метров.

№	Название компании	Жилая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Автостоянки	ИТОГО
1	ОАО «КД ГРУПП»	136,1	9,8	4,5	150,4
2	ОАО «ПЗСП»	70,4	5,4	1,3	77,1
3	ОАО «СМТ №14»	48,5	23,6	-	72,1
4	ОАО «СтройПанельКомплект»	60,9	9,1	-	70,1
5	ООО «ПМ-Девелопмент»	16,6	28,2	10,1	54,9
6	ГК «Мегаполис»	24,6	0,8	1,5	26,9
7	ООО «Сатурн-Р»	18,2	5,3	1,8	25,3
8	ООО «СК «Австром»	19,8	-	-	19,8

Предварительные данные Пермьстата по объемам ввода в Пермском крае

Источник: Аналитический портал Метражи

Рис. 12 - Крупнейшие компании по вводу объектов недвижимости в 2014 г., тыс. кв. м.

По прогнозам экспертов аналитического центра «КД-консалтинг» несмотря на негативные изменения, которые отмечались на пермском рынке недвижимости в уходящем

году, ждать в 2015-м повторения ситуации 2008–2009 гг. не стоит. Большое падение в 2008–2009 годах произошло, потому что цены на недвижимость во многом не соответствовали предложению по соотношению цена-качество. На сегодняшний день пермский рынок по сравнению с другими городами миллионниками пока не перенасыщен, он более сбалансирован по предложению. Проекты, которые заявляются в перспективе, разнообразны. Но, скорее всего, изменение ценовых трендов в пределах снижения на 10–15% произойдет уже в первом полугодии 2015 года. При этом большие шансы выстоять имеют массовые проекты экономического жилья, которые соответствуют соотношению «цена-качество».

Рынок ипотечного кредитования Пермского края в 2014 году.

Среди субъектов Российской Федерации Пермский край занимает 15 место по объемам ипотечного жилищного кредитования, а в Приволжском федеральном округе - 5 место. На первых местах рейтинга - Татарстан, Башкирия, Самарская и Нижегородская области (аналогичная ситуация наблюдалась и в предыдущем году).

По данным статистики Центрального банка России в Пермском крае за 2014 год возросло количество ипотечных кредитов на 33,3% в сравнении с предыдущим аналогичным периодом, в денежном эквиваленте эта сумма составила более 34 856 млн. руб. За весь прошедший год населением Пермского края было оформлено 25 914 ипотечных кредитов.



Источник: Банк России.

Рис. 13 – Объем выдачи и количество выданных ипотечных жилищных кредитов в Пермском крае за 2012-2014 г.г.

В абсолютном выражении рынок ипотеки поставил очередной рекорд, хотя месячные темпы роста выдачи на протяжении года снижались – от 15,9 % в мае до 35,8% в ноябре. Основными причинами замедления рынка ипотеки стали снижение реальных доходов населения и, соответственно, платежеспособного спроса, и ужесточение банками требований к заемщикам.



Источник: Банк России.

Рис. 14 – Динамика объема выдачи ИЖК в Пермском крае в 2014 г., в млн. руб. ежемесячно.

В среднем, в 2014 году ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,45%.



Источник: Банк России.

Рис.15 – Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в Пермском крае 2014 г., % ежемесячно

В Пермском крае, как и по всей территории РФ, большинство участников пересмотрело в конце 2014 года основные условия выдачи ипотечных кредитов: повысило минимальный первоначальный взнос, отменило возможность получения кредита по двум документам или со справкой о доходах в свободной форме. Ряд участников приостановили в декабре выдачу ипотечных кредитов или установили «запретительные» ставки в 30% и более.

Несмотря на активное использование участниками рынка ипотеки неценовых инструментов в конкурентной борьбе и наблюдавшееся в первом полугодии 2014 года снижение требований к ипотечным заемщикам, качество ипотечного портфеля в Пермском крае сохраняется на высоком уровне.



Источник: Банк России.

Рис. 16 – Динамика просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам в Пермском крае за 2012-2014 г.г., млн. руб.

В то же время такая стабильность во многом обеспечивалась высокими темпами роста ипотечного портфеля. В абсолютном выражении проблемные кредиты выросли за 2014 год на 5% - почти до 1 077 млн. рублей.

Прогнозы развития рынка ипотечного кредитования на 2015 год.

По последним официальным прогнозам, экономику России ожидает спад. В условиях перехода экономики в рецессию, роста цен и наметившегося снижения реальных доходов населения в 2015г. можно ожидать снижение активности (числа сделок) на рынке жилья и снижение цен на жилье в реальном (за вычетом инфляции) выражении. Рынок жилья замедлится в связи со снижением инвестиционного спроса населения и ростом ставок по банковским вкладам, вызванным кризисом ликвидности банковского сектора.

Повышение ключевой ставки Центральным банком РФ до 17% в декабре 2014г. вызовет соответствующее резкое повышение ипотечных ставок большинства игроков ипотечного рынка до уровня «запретительных», снижение которых можно ожидать после преодоления валютного кризиса и снижения ключевой ставки Центральным банком, по оценкам не ранее 2 квартала 2015г.

В начале 2015 года вместе с вероятным сокращением выдачи ипотечных кредитов и снижением реальных доходов населения может наблюдаться тенденция к росту не только объема, но и доли просроченной ипотечной задолженности.

В этих условиях возможно не только замедление темпов роста по сравнению с 2014г., но и отрицательная динамика рынка ипотеки в 2015г., что может оказать гораздо более ощутимое влияние на экономику по сравнению с ситуацией 2008-2009 гг.

Насколько сильным будет эффект от роста стоимости фондирования для рынка ипотеки в 2015 г., зависит, в первую очередь, от продолжительности периода повышенной волатильности на финансовых рынках, в том числе на рынке межбанковского кредитования и кредитования под залог активов. Чем дольше будет сохраняться текущая стоимость фондирования, тем более глубокий спад (вплоть практически до полной остановки выдачи новых кредитов) ждет рынок ипотеки. В некоторых регионах рост ставок будет несколько компенсирован падением цен на жилье, однако, поскольку ипотечное кредитование активно поддерживало сектор жилищного строительства, падение выдачи ипотечных кредитов окажет негативное влияние и на устойчивость строительных компаний. Кроме этого, развитие строительного сектора будет зависеть от возможности продолжения кредитования строительства в новых условиях. В то же время ипотека является единственно возможным инструментом массовой реализации спроса населения на жилье, она является решающим фактором развития строительной отрасли, а для банков – качественным активом. Какие бы испытания не ждали рынок в 2015 г., можно уверенно говорить о его скором восстановлении при первых признаках нормализации ситуации на финансовых рынках. В 2009 г., пережив падение в 4,5 раза с 655,8 млрд. до 152,5 млрд. руб., уже в 2011 г. рынок вырос выше предкризисного уровня и составил 717 млрд. руб., а концу 2013 г. практически удвоился еще раз и составил 1 353 млрд. руб.

5. Анализ деятельности ОАО «ПАИЖК» за 2014 г.

5.1. Направления деятельности ОАО «ПАИЖК».

5.1.1. Ипотечное кредитование.

Общий объем заявок на получение ипотечного кредита (займа), поступивших в ОАО «ПАИЖК» в 2014 г., составил 990 шт., что в абсолютном выражении меньше уровня предыдущего года на 27 шт., в относительном – 2,7 %. Снижение данного показателя в 2014 г. по сравнению с 2013 г. незначительно.

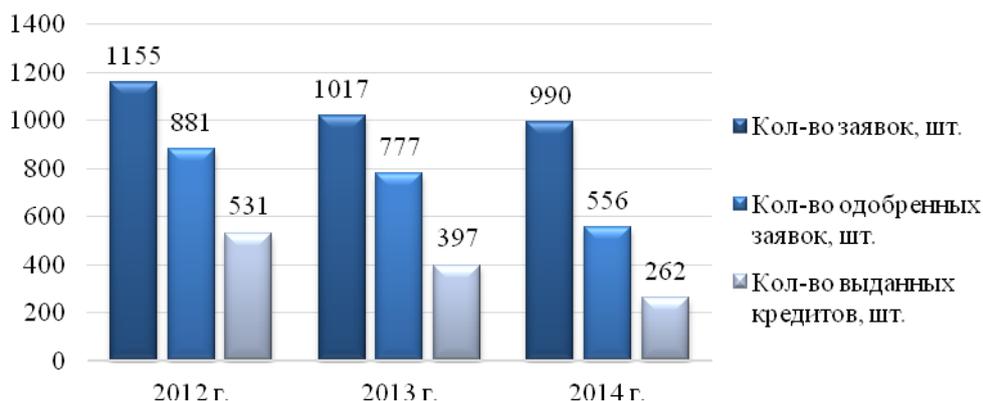


Рис. 17 – Структура заявок, поступивших в ОАО «ПАИЖК» в 2012-2014 г.г., шт.

На фоне снижения реальных доходов населения, роста закредитованности и нестабильной экономической ситуации, а также в связи с уменьшением общего объема поступивших в ОАО «ПАИЖК» заявок на получение ипотечного кредита (займа), в 2014 г. наблюдается резкое снижение процента одобрения заявок – до 56,2 %, тогда как в 2013 г. аналогичный показатель составил 76,4%. Вместе с тем, в 2014 г. снизилась доля выданных ипотечных кредитов (займов) в общем объеме одобренных кредитов (займов) на 4,0 % и составила 47,1 %.

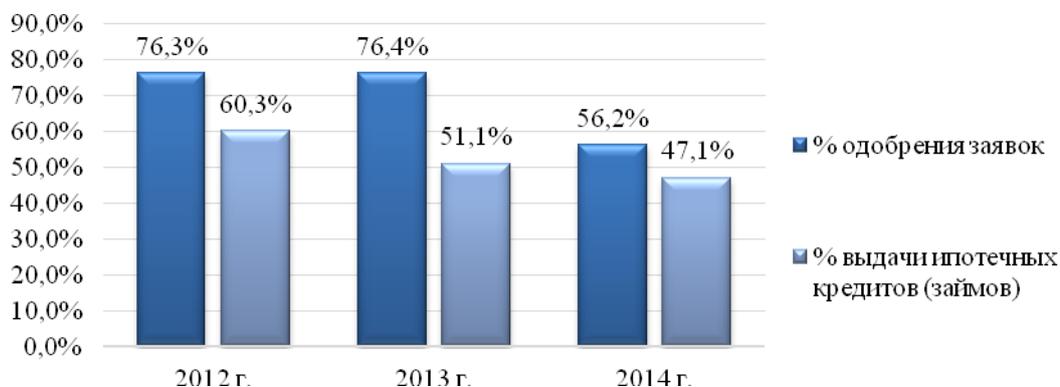


Рис. 18 – Процент одобрения заявок и процент выдачи ипотечных кредитов (займов) ОАО «ПАИЖК» в 2012-2014 г.г., %

Динамика выдачи ипотечных кредитов (займов) ОАО «ПАИЖК» в 2012-2014 г.г. имеет отрицательную тенденцию. Так, в 2014 г. общий объем выдачи ипотечных займов составил 364 085 тыс. руб., что на 202 827 тыс. руб. (или на 35,8%) меньше уровня предыдущего года и более чем в 2,5 раза меньше аналогичного показателя 2012 г. Сокращение объемов выдачи ипотечных займов Обществом обусловлено усилением конкуренции со стороны государственных банков, а также с ужесточением требований к заемщикам. Основная доля выданных кредитов Общества приходится на стандарты ОАО «АИЖК» (более 90 %), в течение 2014 г. стандарты ОАО «АИЖК» менялись в сторону ужесточения требований к заемщикам, усиления контроля за качеством оформляемых залоговых и, как следствие, увеличения сроков одобрения заявок (в частности, по программному продукту «Социальная ипотека»). В конце 2014 г. Общество было вынуждено временно приостановить выдачу ипотечных кредитов (займов) в связи с отсутствием условий выдачи ипотечных кредитов (займов) со стороны ОАО «АИЖК», а также договоров и лимитов на следующий год.

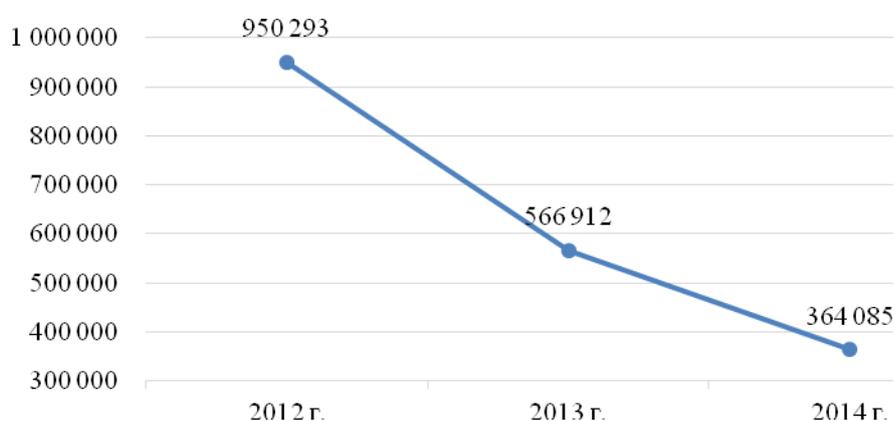


Рис. 19 – Объемы выдачи ипотечных кредитов (займов) ОАО «ПАИЖК» в 2012-2014 г.г., тыс. руб.

Необходимо отметить, что в сентябре 2014 г. были выданы первые ипотечные кредиты «обманутым дольщикам» по объекту «г.Пермь, ул. Ш.Космонавтов, 330в» в рамках Постановления Пермского края №601-п от 02.08.2012 г. «О мерах по завершению строительства многоквартирных жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений».

Вознаграждение Общества от страховых компаний за оказание услуг по «первичному» страхованию в 2014 г. составило 946 тыс. руб., что на 45,4 % ниже уровня 2013 г. и на 59,2 % - уровня 2012 г. Снижение доходов данного вида услуг напрямую связано с уменьшением объема выдачи Обществом ипотечных кредитов (займов) и возрастающей конкуренцией на рынке страховых услуг, выразившейся в снижении страховых тарифов.

Объем поступлений от оценочных компаний в 2014 г. составил 243 тыс. руб., что на 37 тыс. руб. меньше уровня 2013 г.

Прочие поступления в 2014 г. составили 470 тыс. руб.

Общий объем вознаграждения от оказания услуг в 2014 г. составил 1 659 тыс. руб., что на 399 тыс. руб (или на 19,4 %) меньше показателя 2013 г. и на 1 329 тыс. руб. (или на 44,5 %) меньше показателя 2012 г.

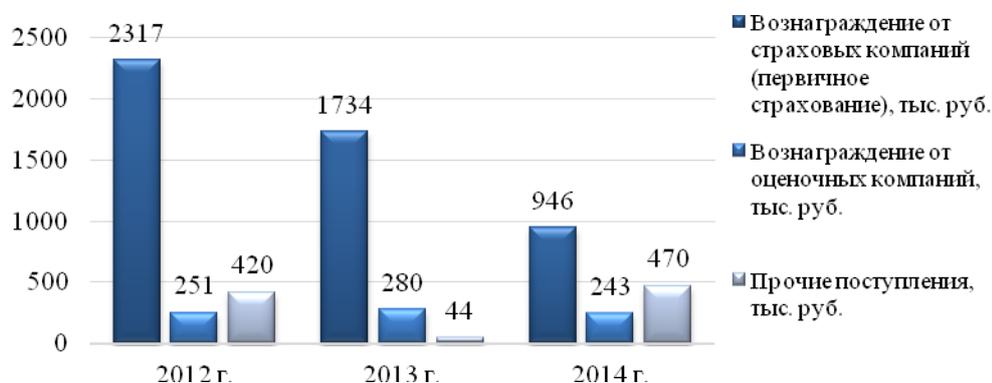


Рис. 20 – Вознаграждение от оказания услуг в 2012-2014 г.г., тыс. руб.

Доля ОАО «ПАИЖК» на рынке ипотечного кредитования Пермского края в 2014 г. уменьшилась до 1,0 %, тогда как в 2013 г. доля Общества составляла 2,2 %. В целом рынок ипотечного кредитования в Пермском крае на протяжении 2012-2014 г. имеет тенденции к росту, и снижение рыночных позиций Общества обусловлено серьезной конкуренцией среди государственных банков, а также снижением потока клиентов Общества в связи с ужесточением требований к заемщикам и предмету ипотеки.

Табл. 3 – Доля ОАО «ПАИЖК» на рынке ипотечного кредитования в Пермском крае в 2012-2014 г.г.

Показатель	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Объем выдачи ипотечных кредитов в Пермском крае, млн. руб.	20 671	26 154	34 856
Объем выдачи ипотечных кредитов ОАО "ПАИЖК", млн. руб.	950	567	364
Доля ОАО "ПАИЖК" на рынке ипотечного кредитования в Пермском крае, %	4,6%	2,2%	1,0%

Источник: ЦБ РФ, расчеты ОАО «ПАИЖК»

5.1.2. Приобретение и рефинансирование ценных бумаг (закладных).

В 2014 г. доля приобретенных у Первичных кредиторов закладных увеличилась в общем объеме закладных Общества с 5,6 % в 2013 г. до 9,7 %, что в абсолютных показателях составляет 38 904 тыс. руб. в 2014 г. и 33 475 тыс. руб. в 2013 г.

Объем реализации закладных в 2014 г. составил 563 705 тыс. руб., что на 111 530 тыс. руб. (или на 24,7 %) больше аналогичного показателя предыдущего года.

Табл.4 – Объемы выдачи ипотечных займов и кредитов ОАО «ПАИЖК» в 2012-2014 г.г.

Показатель	2012 г.	2013 г.	2014 г.	Отклонение 2014/2013 г., тыс. руб.	Отклонение 2014/2013 г., %
Объем выдачи займов, тыс. руб.	693 218	566 912	364 085	-202 827	-35,8%
Доля выданных займов в общем объеме выданных займов и кредитов, %	72,9%	94,4%	90,3%	-4,1%	-4,3%
Объем выкупленных кредитов, тыс. руб.	257 075	33 475	38 904	5 429	16,2%
Доля выкупленных кредитов в общем объеме выданных займов и кредитов, %	27,1%	5,6%	9,7%	4,1%	73,1%
Итого	950 293	600 387	402 989	-197 398	-32,9%

Объем рефинансирования закладных ОАО «ПАИЖК» в 2014 г. составил 563 705 тыс. руб. Общество рефинансировало практически весь пул закладных, оформленных по стандартам ОАО «АИЖК», это связано с изменениями в стандартах выдачи ипотечных кредитов (займов), а также неопределенность в лимитах рефинансирования закладных на будущий период.

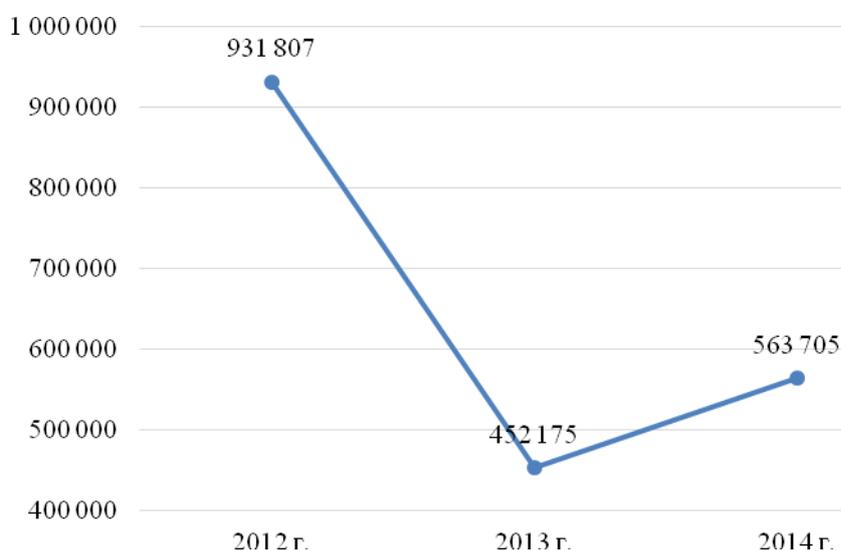


Рис. 21 – Объем рефинансирования закладных ОАО «ПАИЖК» в 2012-2014 г.г., тыс. руб.

Доля рефинансированных закладных Общества в общем объеме рефинансированных закладных партнерами ОАО «АИЖК» в 2014 г. незначительно снизилась – на 3,0 %. Однако, несмотря на снижение, Общество продолжает оставаться одним из лидирующих поставщиков закладных ОАО «АИЖК» в Пермском крае.

Табл. 5 – Объем рефинансирования закладных в ОАО «АИЖК» в 2012-2014 г.г.

Год	Объем рефинансирования в ОАО "АИЖК" (Пермский край), млн. руб.	Объем рефинансирования в ОАО "АИЖК" (ОАО "ПАИЖК"), млн. руб.	Доля ОАО "ПАИЖК" в Пермском крае, %
2012 г.	1 092	929	85%
2013 г.	700	434	62%
2014 г.	834	489	59%

5.1.3. Сопровождение и обслуживание ценных бумаг (закладных).

Остаток закладных, находящихся на сопровождении ОАО «ПАИЖК» на конец 2014 г. составил 3 236 440 тыс. руб., что больше аналогичного показателя предыдущего отчетного периода на 55 391 тыс. руб. или на 1,7%.

Доход от «повторного» страхования в 2014 г. составил 6 643 тыс. руб., что на 201 тыс. руб. (или на 3,1 %) выше аналогичного показателя за 2013 г.

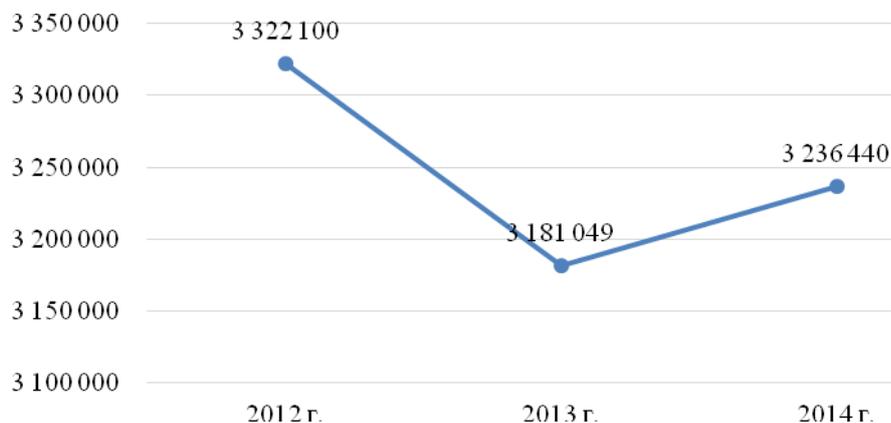


Рис. 22 – Динамика остатка основного долга по портфелю ОАО «ПАИЖК», находящемуся на обслуживании в Обществе, за 2012-2014 г.г., тыс. руб.

Доход от обслуживания закладных в 2014 г. сократился по сравнению с 2013 г. на 5 387 тыс. руб. и составил 27 989 тыс. руб. Сократились и доходы от оказания услуг по обращению взыскания на заложенное имущество: в 2014 г. – 355 тыс. руб., что на 108 тыс. руб. меньше полученного дохода в 2013 г. Снижение комиссий связано с оптимизацией расходов на обслуживание закладных, проводимой в течение 2014 г. в ОАО «ПАИЖК».

В отчетном году сохранилась тенденция роста просроченной задолженности по ипотечным кредитам: в 2014 г. ОАО «ПАИЖК» зафиксировал просроченную задолженность на уровне 3,38 %, тогда как в 2013 г. данный показатель был равен 2,25 %. При этом по Пермскому краю наблюдается противоположная тенденция: по данным ЦБ РФ уровень просроченной задолженности в Пермском крае в 2013 г. составил 1,91 %, в 2014 г. - 1,21 %.

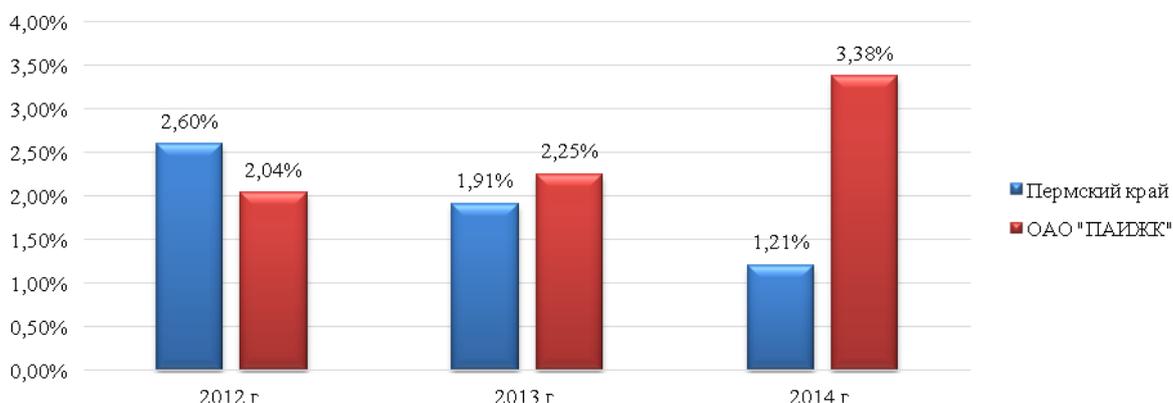


Рис. 23 – Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам (займам) ОАО «ПАИЖК» и Пермского края в 2012-2014 г.г., %

5.1.4. Экспертиза закладных.

Доход от оказания услуг по экспертизе закладных в 2014 г. составил 1 444 тыс. руб., что на 186 тыс. руб. (или на 11,4%) меньше уровня предыдущего отчетного периода. В натуральном выражении всего за 2014 г. было произведено 784 экспертизы закладных, из которых 666 экспертиз – по закладным ОАО «АИЖК».

Табл. 6 – Количество оказанных услуг по экспертизе закладных в 2012-2014 г.г., шт.

Показатель	2012 г.	2013 г.	2014 г.	Отклонение 2014/2013 г., %
Экспертиза ОАО "АИЖК"	2 221	1 072	976	-8,96%
Экспертиза, шт.	1 489	716	666	-6,98%
Устранение замечаний, шт.	732	356	310	-12,92%
Экспертиза сторонним организациям и Первичным кредиторам	332	265	210	-20,75%
Экспертиза, шт.	253	183	118	-35,52%
Устранение замечаний, шт.	79	82	92	12,20%

Снижение доходов Общества от оказания услуг по экспертизе закладных в отчетном году связано с сокращением спроса на данные виды услуг в виду общего сокращения объемов выдачи ипотечных кредитов (займов) по всей территории РФ по стандартам ОАО «АИЖК».

5.1.5. Инвестиционно-строительная деятельность ОАО «ПАИЖК».

В 2014 г. Общество продолжило реализовывать планы по продаже коттеджного поселка «Златица». Но в связи с отсутствием спроса выйти из инвестиционного проекта «Златица», путем его продажи стороннему инвестору не удалось. Общество в 2014 г. провело переоценку балансовой стоимости коттеджного поселка «Златица» с привлечением оценочной компании. В результате переоценки Обществом созданы резервы под снижение стоимости материальных ценностей на сумму 18 544 тыс. руб.

Мероприятия по реализации земельного участка в п. Мулянка не производились в соответствии с принятым в 2013 г. решением руководства Общества об их приостановке до окончания строительства 3-й очереди федеральной трассы Пермь-Екатеринбург. Общество в 2014 г. провело переоценку балансовой стоимости земельного участка в п.Мулянка с привлечением оценочной компании. В результате переоценки Обществом созданы резервы под снижение стоимости материальных ценностей на сумму 2 400 тыс. руб. В рамках проекта осуществлен возврат энергоснабжающей организацией ранее уплаченной суммы аванса за технологическое подключение к электроэнергии в размере 1 726 тыс. руб.

18.01.2012 г. между Обществом и Управлением жилищных отношений администрации г. Перми заключен Договор о развитии застроенной территории, ограниченной улицами Гатчинской, ул. Энгельса, ул. Боровой (кв. №745) в Дзержинском

районе города Перми. Площадь застроенной территории - 1,66 га. В 2014 г. продолжался выкуп изымаемых жилых помещений на основании вступивших в силу решений суда.

5.1.6. Проект «Обманутые дольщики».

В 2014 г. Общество продолжало активно принимать участие в решении проблем «обманутых дольщиков» на территории Пермского края в рамках реализации Постановления Парвительства Пермского края от 02.08.2012 г. № 601-п «О мерах по завершению строительства многоквартирных жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений».

В отчетном году Общество продолжило исполнение функций уполномоченной организации по выкупу требований о передаче жилых помещений в незавершенных строительстве многоквартирных жилых домах в соответствии с п. 3 Положения «О выкупе требований у граждан, инвестировавших средства в строительство многоквартирных жилых домов, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, о передаче жилых помещений и(или) денежных требований, включенных в реестр требований кредиторов третьей очереди, сформированный арбитражным судом в ходе процедур банкротства застройщика», утвержденного Постановлением Правительства Пермского края от 14.02.2014 г. № 76-п.

По объекту, расположенному по адресу: г. Пермь, ул. Адмирала Ушакова, д. 21 за 2014 г. реализованы следующие основные мероприятия:

- подписан договор доверительного управления имуществом жилищно-строительного кооператива между ОАО «ПАИЖК» и ЖСК «Адмирала Ушакова, 21»;
- устранены замечания Государственной экспертизы по определению достоверности сметного расчета по позициям № 2, 3, 4, 7 объекта;
- в марте 2014 г. генеральным подрядчиком ОАО «ПЗСП» на объекте начаты строительные работы;
- в июле 2014 г. заключен договор на проведение дополнительных проектных работ, связанных с разделением объекта на очереди строительства;
- в октябре 2014 г. осуществлен запуск отопительной системы первой очереди строительства на объекте;
- получено заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства (первая очередь) требованиям технических регламентов проектной документации;
- получено разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди строительства объекта.

По объекту, расположенному по адресу: Пермский район, Савинское с/п, дер. Хмели, ул. Шоссе Космонавтов, 330 В, по итогам 2014 г. реализованы следующие основные мероприятия:

- получено заключение Инспекции государственного строительного надзора о соответствии объекта капитального строительства требованиям технических регламентов проектной документации по первой очереди строительства;
- в мае 2014 г. получено разрешение на ввод первой очереди строительства объекта в эксплуатацию;
- в июле 2014 г. получено разрешение на ввод второй очереди строительства объекта в эксплуатацию;
- в сентябре 2014 г. на объекте запущена в работу отопительная система;
- проведена работа по пуску газа в жилые помещения на объекте;
- Обществом выдано 8 ипотечных займов «обманутым дольщикам» на объекте на общую сумму 3 998 тыс. руб.

По объекту, расположенному по адресу: Пермский край, г. Кудымкар, ул. Калинина, д. 31, в течение 2014 г. реализованы следующие мероприятия:

- осуществлен выкуп 4 прав требований в объекте на общую сумму 5 654 тыс. руб.;
- принято решение о проведении экспертизы объекта незавершенного строительства, на основании которого будет принято решение о дальнейшей стратегии реализации проекта.

По комплексу жилых домов, расположенных по адресу: Пермский край, г. Кизел, микрорайон № 6 (ул. пролетарская, д. 80, д. 80/1, ул. Энгельса, д. 67, д. 69, д. 69/1, д. 71, ул. Учебная, д. 11, д. 13, д. 15, пер. Водный, д. 8) за 2014 г. в соответствии с решением Межведомственной комиссии (Протокол заседания от 27.03.2014 г.) принято решение об исключении объекта из Единого реестра многоквартирных жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик привлекал денежные средства граждан, но не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений.

Всего в 2014 г. на реализацию мероприятий, направленных на завершение строительства многоквартирных домов, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, Общество направило 151 731 тыс. руб. (см. нижеприведенную таблицу).

Табл. 7 – Расходы Общества по направлению «Обманутые дольщики» в 2014 г., тыс. руб.

Наименование объекта / Статья расхода	Сумма, тыс. руб.
Кизел	905
подрядные работы	8
прочие расходы	15
электроэнергия	67
услуги охраны объекта Кизел	815

Наименование объекта / Статья расхода	Сумма, тыс. руб.
Кудымкар "ЖСК Калинина, 31"	5 655
прочие расходы	1
выкуп прав требований	5 654
Ушакова, 21	91 573
корректировка рабочего проекта	286
подрядные работы	85 684
прочие расходы	8
тех. присоединение	5 290
услуги охраны объекта Ушакова	305
Шоссе Космонавтов, 330 В	53 598
выкуп прав требований	1 026
оплата по инвестиционному договору	29 892
паевой взнос	16 093
проектные работы	4
займ	1 000
членские взносы	186
ипотечный займ	3 998
текущее содержание квартир, выкупленных Обществом	423
госпошлина за регистрацию права собственности	975
Итого по всем объектам	151 731

Решение проблем «Обманутых дольщиков» на территории Пермского края остается одним из приоритетных направлений деятельности Общества.

5.2. Анализ финансовых результатов Общества.

В 2014 г. выручка Общества от основной деятельности составила 625 650 тыс. руб., что выше уровня предыдущего отчетного периода на 119 262 тыс. руб. или 23,6 %. Увеличение выручки в 2014 г. связано, прежде всего, с увеличением объемов рефинансирования закладных.

Выручка от оказания услуг Обществом по итогам 2014 г. равна 33 516 тыс. руб., что на 10,4% ниже уровня предыдущего года.

Управленческие и коммерческие расходы Общества в 2014 г. сократились по сравнению с 2013 г. на 5 488 тыс. руб. (8,3 %) и составили 60 975 тыс. руб. Сокращение данных расходов – это результат мероприятий по снижению издержек, начатых еще в середине 2013 г. В 2014 г. руководство Общества продолжило ряд оптимизационных мероприятий, в том числе по сокращению расходов на фонд оплаты труда.

Таким образом, прибыль от продаж Общества по итогам 2014 г. составила 7 322 тыс. руб., тогда как в 2013 г. Обществом был получен убыток от продаж в размере 5 184 тыс. руб.

Чистая прибыль, полученная Обществом в результате своей деятельности в 2014 г., составила 10 101 тыс. руб., тогда как по итогам 2013 г. был получен убыток в размере 20 699 тыс. руб.). Получение прибыли обусловлено реализацией программы мероприятий по сокращению операционных и административных затрат Общества, успешной реализацией стратегии по удержанию закладных на балансе Общества в течение 2014 г., а также эффективным управлением свободными остатками денежных средств на расчетном счете.

Обществом в течение отчетного года был создан резерв по сомнительным долгам в размере 13 881 тыс. руб., из которых 6 283 тыс. руб. – резерв по основному дебитору ООО «Грандис». Также в созданном резерве по сомнительным долгам 5 083 тыс. руб. - резерв по задолженностям застройщиков-банкротов, образованным в результате исполнения постановления Правительства Пермского края от 02.08.2012г. № 601-п «О мерах по завершению строительства многоквартирных жилых домов Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений». Без учета расходов на создание резерва по сомнительным долгам, Общество получило бы прибыль в размере 23 982 тыс. руб.

Обществом в 2014 г. проведена переоценка балансовой стоимости земельного участка в п.Мулянка и коттеджного поселка «Златица» с привлечением оценочной компании. В результате переоценки Обществом созданы резервы под снижение стоимости материальных ценностей на сумму 20 944 тыс. руб. Без учета расходов на создание резерва по сомнительным долгам и резервов под снижение стоимости материальных ценностей, Общество получило бы прибыль в размере 44 926 тыс. руб.

Менеджмент намерен продолжать активную работу по взысканию сомнительной дебиторской задолженности в 2015 г. для восстановления созданного резерва по сомнительным долгам и обеспечения безубыточной деятельности Общества. Также Общество намерено совместно с Правительством Пермского края организовать мероприятия по передаче прав и обязанностей по достройке домов в г. Кизел домов третьему лицу, что позволит существенно повысить прибыль за счет восстановления начисленного ранее резерва на достройку в сумме 133 146 тыс. руб.

6. Приоритетные направления деятельности ОАО «ПАИЖК» в 2015-2017 г.г.

В рамках реализации Стратегии Общества (утвержденной Советом директоров 25.12.2014 г.) происходит изменение функций Общества как института развития ипотечного жилищного кредитования в целом, к функциям, направленным на достижение основных целей и задач государственной жилищной политики по направлениям, реализация которых с помощью рыночных механизмов в данный момент невозможна.

Реализация Стратегии Общества будет проходить в условиях влияния ряда непредвиденных факторов, включая ухудшение геополитической ситуации и связанного с ним ослаблением рубля, введением внешнеторговых ограничений и неблагоприятной конъюнктуры на рынках отдельных товаров.

Существенными макроэкономическими условиями являются: высокая волатильность финансовых рынков, ограничение возможности внешних заимствований, введение моратория на перечисление накопительной части пенсии, рост доли привлеченных кредитными организациями средств от Банка России, а также пересмотр прогнозов социально-экономического развития Российской Федерации.

Существенными микроэкономическими условиями являются: смена приоритетов руководства Пермского края (в части поддержки развития рынка ипотечного кредитования, поддержки «обманутых дольщиков»), дефицит Бюджета Пермского края, отсутствие ликвидности у главного партнера Общества по ипотечному кредитованию – ОАО «АИЖК»).

Общество сосредоточится на реализации и финансировании мероприятий Указа Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2020 г. (утверждена распоряжением Правительства РФ от 08.11.2014 г. №2242-р) и Государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и жилищно-коммунальными услугами граждан РФ» (Постановление Правительства РФ № 323 от 15.04.2014) по следующим направлениям:

- Предоставление специальных ипотечных кредитов для социальных категорий граждан (социальная ипотека)
- Развитие вторичного рынка ипотечного кредитования путем выпуска ипотечных ценных бумаг на основе разработанной АИЖК мультиоригинаторной платформы;
- Развитие рынка наемного жилья путем участия в программе АИЖК «Арендное жилье»;
- Решение проблемы «обманутых дольщиков» на территории Пермского края;
- Развитие механизмов кредитования жилищного строительства в Пермском крае путем участия в программах АИЖК «Стимул» и «Стимул-эконом».

В рамках задачи «Развитие первичного рынка ипотечного жилищного кредитования Пермского края» Общество намерено осуществлять следующие мероприятия:

- Информационно-аналитическое обеспечение участников рынка ипотечного жилищного кредитования;
- Участие в программе ипотечного жилищного кредитования в соответствии со Стандартами процедуры выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов, разработанными АИЖК;
- Рефинансирование кредитов у Первичных кредиторов, выдающих ипотечные жилищные кредиты на основе установленных стандартов и требований;
- Надзор за соблюдением и исполнением стандартов ипотечного жилищного кредитования в Пермском крае;

- Повышение доступности ипотечного кредитования для отдельных (социальных) категорий граждан Пермского края.

В рамках задачи «Развитие вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования Пермского края» Общество намерено осуществлять следующие мероприятия:

- Подписание соглашения об участии в МОП по выпуску ИЦБ, подписание договора об организации выпуска;
- Привлечение промежуточного финансирования АИЖК, накопление пула закладных для секьюритизации;
- Размещение ипотечных облигаций;
- Выкуп младшего транша ИЦБ;
- Обслуживание пула закладных, входящих в ипотечное покрытие;
- Финансирование основной деятельности Общества за счет средств, поступивших от размещения ИЦБ.

В рамках задачи «Развитие рынка доступного арендного жилья Пермского края» Общество намерено осуществлять следующие мероприятия:

- Выявление потребностей предприятий Пермского края в арендном жилье для своих сотрудников;
- Проведение переговоров с администрациями и предприятиями Пермского края о формировании специальной проектной компании для формирования фонда арендного жилья, планируемое к сдаче внаем работникам предприятия;
- Проработка финансовой модели строительства с целью формирования цены найма для сотрудников;
- Создание специализированной проектной компании (на текущий момент создана);
- Организация процесса и всех участников проекта

В рамках задачи «Решение проблемы «обманутых дольщиков» в Пермском крае» Общество намерено осуществлять следующие мероприятия:

- Выкуп прав требований участников строительства;
- Выдача ипотечных займов «обманутым дольщикам»;
- Финансирование работ по завершению строительством объектов, внесенных в Единый реестр «проблемных домов»;
- Осуществление выкупа объектов незавершенного строительства и прав на земельный участок у Кооперативов, а также у застройщиков, не выполнивших обязательства по строительству и передаче жилых помещений;

- Инвестирование в строительство свободных от прав третьих лиц жилых и нежилых помещений в «проблемных домах»;
- Финансирование строительства дополнительных секций на земельных участках, где расположены «проблемные дома»;
- Внесение денежных средств на депозитный счет Арбитражного суда в случае превышения оценочной стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельного участка над оценкой требований «обманутых дольщиков» (необходимо для создания ЖСК)
- и др.

В рамках задачи «Развитие механизмов кредитования жилищного строительства в Пермском крае путем участия в программах АИЖК «Стимул» и «Стимул-эконом», государственной программе «Жилье для российской семьи» Общество намерено осуществлять следующие мероприятия:

- Формирование списков и реестров граждан-участников, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы ЖРС (ведение ежемесячно сводного реестра граждан);
- Кредитование граждан-участников ЖРС в соответствии с условиями социальных ипотечных программ Агентства с дальнейшим рефинансированием закладных в АИЖК;
- Продвижение ипотечных продуктов в рамках ЖРС (информирование потенциальных заемщиков);
- Выдача гарантий в рамках реализации программ «Стимул» и «Стимул-эконом».

7. Сведения о событиях после отчетной даты.

Распоряжением Губернатора Пермского края от 06.02.2015 г. № 12-рк «Об увольнении Бородулина Д.Е.» освобожден от должности министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края Бородулин Дмитрий Евгеньевич.

Распоряжением Губернатора Пермского края от 26.02.2015 г. № 14-рк «О приеме и назначении Федоровского В.Г.» назначен исполняющим обязанности министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края с 27.02.2015 г. Федоровский Виктор Генрихович.

8. Сведения о совершенных открытым акционерным обществом в отчетном году крупных сделках.

Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с

указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении:

1) 24.01.2014 г. подписан Договор доверительного управления с ЖСК «Адмирала Ушакова, 21» от 13.01.2014 г. о передаче имущества в доверительное управление, (данное решение утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края «О согласовании сделки» от № СЭД-35-05-06-9).

2) 28.01.2014 г. Советом директоров Общества одобрена крупная сделка: договор срочного депозитного вклада № 010/01/2014/001 от 29.01.2014 г. на размещение временно свободных денежных средств ОАО «ПАИЖК» с филиалом ООО «Экспобанк» в г.Перми, в размере: сто миллионов рублей, со сроком депозита: 91 день, процентная ставка: 8,0 %, капитализация процентов по депозиту: не производится, пополнение депозита: не производится. Выгодоприобретателем по договору является ОАО «ПАИЖК».

3) 30.01.2014 г. Советом директоров Общества одобрена крупная сделка: дополнительное соглашение № 2-Л от 03.02.2014 г. к договору купли-продажи Закладных (с отсрочкой поставки) №01/11508-13-Н от 26.08.2013 г. с ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на общий объем сделок 67,12 млн.руб.

4) 10.02.2014 г. Советом директоров Общества одобрена крупная сделка: заключение инвестиционного договора № 31-19-2/14 от 10.02.2014 г. с ЖСК «Шоссе Космонавтов 330 В» на свободные квартиры в объекте по адресу: Пермский край, Пермский район, Савинское с/п, д. Хмели, Шоссе Космонавтов, дом. 330 В на свободные квартиры в объекте согласно приложенной форме. Общая площадь свободных квартир 359,82 кв.м. Цена договора - 11 781 226 (Одиннадцать миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча двести двадцать шесть) рублей 44 копеек.

5) 02.07.2014 г. Советом директоров Общества одобрена крупная сделка: договор купли-продажи Закладных с ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» № 01/7412-14-ф от 08.07.2014 г. в объеме 230,00 млн. рублей, со сроком действия договора – со дня заключения до 31.12.2014 г.

6) Решением общего собрания акционеров (Приказом от 29.04.2014 г. СЭД-35-05-06-64) одобрена крупная сделка - договор № 64/14/2413 от 30.04.2014 г. на размещение депозита 150 млн. руб. с победителем конкурса – филиал ОАО Банк ВТБ в г. Нижнем Новгороде.

7) 01.10.2014 г. Советом директоров Общества одобрена крупная сделка: договор купли-продажи закладных №01/9658-14 от 07.08.2014 г. с дополнительным соглашением № 1-л от 29.09.2014 г. с ОАО «АИЖК» в объеме 64,00 млн. рублей, со сроком действия договора – со дня заключения до 31.12.2014 г.

9. Сведения о совершенных открытым акционерным обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность.

В отчетном периоде сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, не совершалось.

10. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям открытого акционерного общества.

В отчетном году дивиденды не выплачивались.

11. Сведения об аффилированных лицах Общества.

Состав аффилированных лиц на 31.12.2014 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1	Субъект РФ Пермский край в лице Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края	614006, Пермский край, г. Пермь, ул. Ленина, 51	1) Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции 2) По предложению лица назначен единоличный исполнительный орган.	1) 14.12.2010 2) 23.07.2013	100%	100%
2	Малютин Дмитрий Васильевич	Пермский край, г. Пермь	1) Лицо является единоличным исполнительным органом Общества 2) Член Совета директоров	1) 23.07.2013 2) 24.06.2014 3) 14.08.2013	0	0

			3) Лицо является членом коллегиального исполнительного органа Общества			
3	Бородулин Дмитрий Евгеньевич	Пермский край, г. Пермь	член Совета директоров	24.06.2014	0	0
4	Бондаренко Александр Владимирович	Пермский край, г. Пермь	Член Совета директоров	24.06.2014	0	0
5	Минин Александр Евгеньевич	Пермский край, г. Пермь	Член совета директоров	24.06.2014	0	0
6	Минх Фаина Алексеевна	Пермский край, г. Пермь	Член совета директоров	24.06.2014	0	0
7	Болотов Олег Валентинович	Пермский край, г. Пермь	Лицо является членом коллегиального исполнительного органа Общества	14.08.2013	0	0
8	Кузнецов Александр Александрович	Пермский край, г. Пермь	Лицо является членом коллегиального исполнительного органа Общества	14.08.2013	0	0

Операции по договорным обязательствам с аффилированными лицами в 2014 году не проводились.

12. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа открытого акционерного общества.

В отчетном периоде единоличным исполнительным органом Общества являлся Директор Малютин Дмитрий Васильевич:

ФИО лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
Малютин Дмитрий Васильевич, Директор Общества;	нет	нет

13. Критерии определения и общий размер вознаграждения лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа

акционерного общества, членов коллегиального исполнительного органа акционерного общества и членов совета директоров акционерного общества, выплаченный в течение года.

Критерии определения размера вознаграждения	Сумма вознаграждения, выплаченная в течение отчетного года, руб.
В соответствии с трудовым договором, на основании Приказа акционера, локально-нормативными актами, Уставом Общества	3 892 291,17

Вознаграждение членам Совета директоров акционерного общества в течение отчетного года не выплачивалось.

14. Сведения об объемах использования в отчетном году открытым акционерным обществом видов энергетических ресурсов.

Вид энергетического	В натуральном выражении	В денежном выражении
Электроэнергия	122 027 кВт	429 тыс. руб.
Бензин	2 618 л.	80 тыс. руб.

15. Сведения о соблюдении открытым акционерным обществом кодекса корпоративного поведения.

Кодекс корпоративного поведения в отчетном году открытым акционерным обществом соблюдался.

16. Чистые активы Общества.

По результатам 2014 года размер чистых активов Общества составил 960 767 тыс. руб., что меньше размера уставного капитала на 143 533 тыс. руб.

Табл. 8 – Динамика чистых активов и уставного капитала Общества в 2012-2014 г.г.

Показатель	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Чистые активы, тыс. руб.	671 461	650 666	960 767
Уставный капитал, тыс. руб.	804 300	804 300	1 104 300
Превышение размера уставного капитала над стоимостью чистых активов, тыс. руб.	132 839	153 634	143 533

На основании данных таблицы и в соответствии с п. 5 ст. 35 Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» выявлены ряд причин и факторов, которые привели к превышению размера уставного капитала Общества над стоимостью его чистых активов. Факторами, послужившим превышению уставного капитала над чистыми активами, являются получение Обществом убытка по итогам 2012 и 2013 гг.

Основной причиной убыточной деятельности в 2012 г. стало исполнение постановления Правительства Пермского края от 02.08.2012г. № 601-п «О мерах по завершению строительства многоквартирных жилых домов Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений». В рамках данного постановления 17.09.2012 г. заключен договор на передачу функций заказчика-застройщика между ОАО «ПАИЖК» и ООО «Б и С Монтаж» по строительству 4-хэтажных 16-тиквартирных жилых домов в г. Кизел Пермского края в количестве 10 штук. В исполнение этого договора в 2012 г. создано оценочное обязательство предстоящих расходов на завершение строительства в сумме 180 017 тыс. руб. В 2013 году проведена корректировка оценочного обязательства предстоящих расходов на завершение строительства по объекту в г. Кизел на 39 773 тыс. руб.

Основной причиной убыточной деятельности в 2013 г. является создание резерва по сомнительным долгам в размере 76 708 тыс. руб., из которых 56 554 тыс. руб. – резерв по основному дебитору ООО «Грандис», образованный в результате непогашения задолженности по выданным Обществом займам и предъявленным к оплате векселям; 19 213 тыс. руб. - резерв по задолженностям застройщиков-банкротов, образованный в результате исполнения постановления Правительства Пермского края от 02.08.2012г. № 601-п «О мерах по завершению строительства многоквартирных жилых домов Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений».

По итогам работы за 2014 г. Общество получило чистую прибыль, что в результате сократило размер превышения уставного капитала над стоимостью чистых активов на 10 101 тыс. руб.

В результате проведенного анализа по снижению размера чистых активов и выявления основных факторов в отчетном году, повлиявших на данное обстоятельство, Обществом предлагается продолжить исполнять основные мероприятия по приведению стоимости чистых активов в соответствие с величиной уставного капитала:

- уменьшение резерва по сомнительным долгам Общества в рамках процесса активного управления дебиторской задолженностью;
- передача прав и обязанностей по договору на передачу функций заказчика-застройщика между ОАО «ПАИЖК» и ООО «Б и С Монтаж» по строительству жилых домов в г. Кизел Пермского края третьему лицу, что позволит значительно скорректировать резерв по сомнительным долгам Общества в сторону уменьшения и, как следствие, привести стоимость чистых активов в соответствие с уставным капиталом;

- обеспечение положительной динамики основных финансовых показателей Общества за счет увеличения доходов от основной деятельности.

17. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью открытого акционерного общества.

Рынок жилищного ипотечного кредитования, являясь сегментом финансово-кредитной системы и элементом рынка жилой недвижимости, подчиняется действующим на них закономерностям. Особенности ипотечного кредитования определяют систему ипотечных рисков, охватывающую связанные области.

17.1. Страновые и региональные риски.

Осуществляя деятельность на территории Российской Федерации, Общество подвержено возможному возникновению страновых и региональных рисков. На текущий момент необходимо учитывать наиболее вероятные из них.

- риск снижения уровня развития экономики в стране.

Вследствие влияния международных санкций и внешнеторговых ограничений, снижения доходов от экспорта сырья в результате снижения цен, снижается возможность населения обслуживать свои обязательства. Основным условием экономического роста в стране продолжительное время выступал потребительский спрос, поддерживаемый ростом зарплат (преимущественно в бюджетном секторе) и сохранением низкого уровня безработицы. Однако рост процентных ставок для кредитования физических лиц оказывает сдерживающее влияние на потребительскую активность.

- риск роста уровня инфляции в стране.

Рост инфляции, вызванный ростом цен вследствие введения внешнеторговых ограничений, снижением цен на нефть и обесценением рубля, несомненно приведет к сокращению потребительского спроса и возможному ухудшению ситуации с платежеспособностью заемщиков. Также данные факторы оказывают влияние на рост вероятности реализации более пессимистичного сценария развития экономики России.

- риск снижения объемов ипотечного кредитования.

Ужесточение кредитно-денежной политики и снижение устойчивости банковского сектора, может негативно сказаться на условиях ипотечного кредитования и темпах его роста. В целях борьбы с возросшими инфляционными ожиданиями Банк России к концу отчетного периода уже шесть раз повышал ключевую ставку (в совокупности - на 11,5 п.п. до 17%), что привело к резкому росту стоимости фондирования для банковского сектора. Ограниченные возможности банков по наращиванию кредитных портфелей в сочетании со снижением спроса на кредитные продукты ведут к сокращению прибыли, что увеличивает риски нарастания проблем в банковском секторе.

С целью минимизации отрицательного влияния изменения ситуации в стране на свою деятельность, Общество проводит регулярный мониторинг и оценку основных рисков и осуществляет, при необходимости, корректировку стратегии своей деятельности.

Региональные риски Общества связаны с его фактическим расположением в Пермском крае и особенностями осуществления его деятельности. Г. Пермь – региональный центр Пермского края, деятельность на территории которого регулируются и контролируются органами местной власти. Повлиять на снижение данного вида рисков Общество не может, однако регулярно проводит их оценку и вносит необходимые поправки в направления своей деятельности.

17.2. Риск снижения ликвидности недвижимости.

Тесная взаимосвязь рынка ипотечного жилищного кредитования и рынка жилой недвижимости обуславливает наличие у них общих рисков, наиболее весомым среди которых является риск изменения цен на недвижимость.

Вложение средств в жилую недвижимость остается наиболее привлекательным среди населения. Однако, падение цен на жилье может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания залогодержатель может не полностью удовлетворить свои требования по закладным.

Рост рынка ипотечного кредитования в 2014 году стимулировал рынок жилищного строительства, в то время как продолжившийся в отчетном году рост количества договоров долевого участия повлек за собой увеличение объемов рынка ипотечного кредитования, что в очередной раз доказывает их взаимосвязь.

Однако, негативные тенденции на одном из указанных рынков могут повлечь за собой ухудшения в другом. Так, риски возможного снижения цен на жилье будут возрастать вследствие сокращения спроса населения (ввиду ухудшения макроэкономической ситуации, вероятности снижения реальных располагаемых доходов и сокращения объемов ипотечного кредитования).

В целом, рынок жилой недвижимости Пермского края в отчетном году показал интенсивный рост, что положительно сказалось на рынке ипотечного кредитования. При сложившихся условиях риск снижения ликвидности недвижимости остается на уровне ниже среднего.

17.3. Финансовые риски.

17.3.1. Валютный риск.

Валютный риск возникает вследствие изменения курсов валют. Данный вид риска может повлиять на деятельность Общества в разрезе общей экономической ситуации в стране, что относится к страновым видам рисков.

В разрезе непосредственного влияния на деятельность Общества валютные риски не оцениваются, так как формирование его активов и пассивов осуществляется исключительно в валюте Российской Федерации.

17.3.2. Кредитный риск.

В рамках основной деятельности Общества кредитный риск является одним из основных факторов, способных негативно отразиться на ней.

Дефолт закладной может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение зарплаты одного из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (неблагоприятная макроэкономическая ситуация в стране).

Одним из факторов снижения доходов заемщиков является рост уровня безработицы. Общество предполагает, что в будущие периоды данный показатель будет иметь тенденцию к росту. Ожидаемое прекращение экономического роста и рост инфляции вследствие обесценения рубля увеличивают вероятность снижения реальных доходов населения и роста уровня безработицы.

В связи с этим, Общество разрабатывает различные инструменты снижения кредитных рисков, в числе которых использование механизма страхования. В целях управления просроченной задолженностью совершенствуется механизм сопровождения закладных. При этом вопросы с просроченной задолженностью Общество регулирует с помощью инструментов судебного производства и обращения взыскания.

Также с целью снижения кредитных рисков и рисков потерь от недостоверной информации Обществом ужесточена методика проверки заемщиков на кредитоспособность и платежеспособность.

В целом Общество постоянно совершенствует систему управления кредитными рисками, учитывая при этом текущее состояние рынка ипотечного кредитования, рынка недвижимости и общее состояние экономики страны, что позволяет ему минимизировать убытки по основной деятельности.

17.3.3. Риск ликвидности.

Риск ликвидности может угрожать Обществу в случае невозможности исполнения им в полном объеме своих обязательств.

С целью управления риском ликвидности Общество ежегодно планирует входящие и исходящие потоки в соответствии с запланированными мероприятиями. При этом ежемесячное отслеживание исполнения плана финансово-хозяйственной деятельности позволяет проводить мониторинг состояния ликвидности Общества. В случае выявления возможных угроз ликвидности при возникновении незапланированных и неподвластных контролю Общества ситуаций, в запланированные мероприятия вносятся корректировки, по итогам реализации которых ликвидность Общества будет достаточной.

17.3.4. Риск процентной ставки.

Риск процентной ставки – это риск недополучения Обществом прибыли или возникновение у нее убытков в результате изменения процентных ставок. Причины изменения процентных ставок могут быть самыми разными: от изменения экономической ситуации в целом до выбора неэффективной кредитной политики самого Общества. Изменение потоков процентных платежей по активам и обязательствам Общества и есть сущность процентного риска.

Процесс минимизации процентного риска сводится к управлению уровнем процентной ставкой в сложившихся условиях. На уровень процентных ставок влияют стоимость привлечения Обществом денежных средств, параметры кредита (размер, срок, первоначальный взнос, страхование), а также макроэкономические факторы (например, уровень инфляции). Профессиональное, качественное планирование уровня процентных ставок с учетом основных факторов, может повлиять на увеличение таких показателей финансовой отчетности Общества, как выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг и чистая прибыль.

Являясь региональным оператором Открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – Агентство), Общество использует модели ценообразования Агентства, которое унифицировало систему ценообразования ипотечных кредитов. Ценообразование продуктовой линейки Агентства осуществляется согласно методике, учитывающей влияние на уровень процентных ставок текущей стоимости привлечения денежных средств, параметров кредита, операционных расходов, налогов, единовременных комиссий, расходов на взыскание, а также основных макроэкономических факторов. Для сохранения прибыльности вложения в ипотечные активы Агентство проводит на регулярной основе оценку актуальности как самой модели ценообразования, так и всех используемых в расчете параметров.

17.4. Риски, связанные с деятельностью Общества.

Общество является Региональным оператором общедоверительной системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования, предоставляет ипотечные займы и выкупает закладные по ипотечным кредитам, которые предоставляются в соответствии со Стандартами, у первичных кредиторов (банков). Затем формирует пулы закладных и рефинансирует их в ОАО «АИЖК».

К рискам, связанным с деятельностью Общества, можно отнести те виды рисков, которые напрямую или косвенно способны повлиять на выручку от продаж и чистую прибыль:

- риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество. Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности.
- риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Общества на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов,

нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы). Таких рисков нет, так как деятельность Общества не подлежит лицензированию.

- риски, связанные с возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ. Обществом создано дочернее общество - Общество с ограниченной ответственностью «Арендный фонд».

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации Общество несет субсидиарную ответственность при банкротстве дочернего общества, наступившем по вине основного общества, и отвечает солидарно с дочерним обществом по сделкам, заключенным дочерним обществом по указанию основного общества, к тому же другие акционеры дочернего общества вправе требовать от основного общества возмещения убытков, причиненных дочернему обществу по вине основного.

Риски Общества по обязательствам дочернего общества ограничены взносом в уставный капитал в размере 16 млн. руб.

- риски, связанные с возможностью потери заемщиков. В связи с ухудшающейся экономической ситуацией и вытекающими из этого последствиями (рост уровня безработицы, потеря населением реального дохода и т.д.) Общество несет повышенные риски по потере потребителей услуг, предоставляемых Обществом. С целью минимизации данного вида риска Обществом разрабатываются программы мероприятий по повышению доступности ипотечных жилищных кредитов населению, в том числе в качестве участника различных государственных программ.

17.5. Правовые риски.

Правовые риски включают в себя достаточно широкий круг рисков, например, судебные риски, риски мошенничества, риски несовершенства законодательной базы и т.д.

При осуществлении деятельности Общество строго руководствуется требованиями действующего законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации. В целях управления правовым риском осуществляется мониторинг изменений законодательства и подзаконных актов в области правового регулирования деятельности Общества, законодательства о налогах и финансах, проводится правовая экспертиза соответствия внутренних нормативных документов и заключаемых Обществом договоров действующему законодательству, иным нормативным правовым актам, проводится регулярное изучение судебной практики.

Иные правовые риски, в том числе, связанные с изменением валютного регулирования, налогового законодательства, правил таможенного контроля и пошлин, изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, а также изменения приоритетов Правительства Российской Федерации в области решения задач, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России, которые могут негативно сказаться на результатах деятельности Общества, минимальны.

17.6. Риски, связанные с деятельностью Общества на внешнем рынке.

Общество не осуществляет свою деятельность на внешнем рынке.

Директор

Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. V. Malutin'.

Д. В. Малютин

Главный бухгалтер

Н. Е. Погребнова