

АО «Пермское агентство по ипотечному жилищному  
кредитованию»

# Годовой отчет за 2016 г.

*Исполнитель: Главный специалист финансово-экономического отдела  
Иванова Л. В.  
Тел. 2-700-708  
14.04.2017*

## **Оглавление**

<b>1. Общие сведения об акционерном обществе.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Сведения о деятельности органов управления и контроля акционерного общества.....</b>	<b>11</b>
<b>Годовое общее собрание акционеров.....</b>	<b>12</b>
<b>Внеочередные общие собрания акционеров. ....</b>	<b>13</b>
<b>Состав Совета директоров Общества. ....</b>	<b>14</b>
<b>Исполнительный орган Общества.....</b>	<b>17</b>
<b>Коллегиальный исполнительный орган Общества. ....</b>	<b>18</b>
<b>Ревизионная комиссия Общества. ....</b>	<b>18</b>
<b>3. Краткий обзор рынка недвижимости и ипотечного жилищного кредитования в России. ....</b>	<b>20</b>
<b>Рынок ипотечного жилищного кредитования в России в 2016 году.....</b>	<b>20</b>
<b>Рынок жилья и жилищного строительства в России в 2016 году.....</b>	<b>22</b>
<b>4. Рынок недвижимости и ипотечного кредитования в Пермском крае.....</b>	<b>23</b>
<b>Рынок недвижимости в Пермском крае в 2016 году. ....</b>	<b>23</b>
<b>Рынок ипотечного кредитования Пермского края в 2016 году. ....</b>	<b>24</b>
<b>Прогнозы развития рынка ипотечного кредитования на 2017 год.....</b>	<b>26</b>
<b>5. Анализ деятельности АО «ПАИЖК» за 2016 г. ....</b>	<b>26</b>
<b>5.1. Направления деятельности АО «ПАИЖК» .....</b>	<b>26</b>
<b>5.1.1. Ипотечное кредитование. ....</b>	<b>26</b>
<b>5.1.2. Приобретение и рефинансирование ценных бумаг (закладных). ....</b>	<b>28</b>
<b>5.1.3. Сопровождение и обслуживание ценных бумаг (закладных).....</b>	<b>29</b>
<b>5.1.4. Экспертиза закладных. ....</b>	<b>30</b>
<b>5.1.5. Инвестиционно-строительная деятельность АО «ПАИЖК». ....</b>	<b>30</b>

5.1.6. Проект «Обманутые дольщики».....	30
5.2. Анализ финансовых результатов Общества.....	32
<b>6. Приоритетные направления деятельности АО «ПАИЖК» в 2017-2019 г.г. ....</b>	<b>33</b>
8. Сведения о совершенных открытым акционерным обществом в отчетном году крупных сделках .....	34
9. Сведения о совершенных акционерным обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность.....	35
10. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.....	35
11. Сведения об аффилированных лицах Общества.....	35
12. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества. ....	36
13. Критерии определения и общий размер вознаграждения лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа / временного единоличного исполнительного органа акционерного общества, членов коллегиального исполнительного органа акционерного общества и членов совета директоров акционерного общества, выплаченный в течение года.....	37
14. Сведения об объемах использования в отчетном году акционерным обществом видов энергетических ресурсов. ....	37
15. Сведения о соблюдении акционерным обществом кодекса корпоративного поведения. ....	37
16. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.....	37
16.1. Страновые и региональные риски. ....	37
16.1.1. экономические риски .....	37
16.1.2. социально-политические риски .....	38
16.1.3. фискальные риски .....	38
16.2. Финансовые риски.....	38
16.2.1. кредитный риск .....	38
16.2.2. риск процентной ставки .....	38

16.2.3. риск ликвидности.....	38
16.2.4. валютный риск .....	38
16.3. Правовые риски. ....	39
16.4. Отраслевые риски.....	39
16.4.1. риск досрочного погашения ипотечного кредита.....	39
16.4.2. залоговый риск .....	39
16.4.3. риск дефолта залоговой.....	39
16.4.4. страховые риски.....	39
16.4.5. риск снижения цен на недвижимость.....	40
16.5. Риски, связанные с деятельностью Общества. ....	40
16.5.1. риск потери заемщика.....	40
16.5.2. риск нерефинансирования .....	40
16.5.3. риск профессиональной ответственности третьих лиц .....	40
16.5.4. управленческий риск.....	40
16.5.5. риск потери деловой репутации .....	40
16.5.6. технологический риск .....	40
16.6. Риски, связанные с деятельностью Общества на внешнем рынке.....	41

## **1. Общие сведения об акционерном обществе.**

Полное наименование акционерного общества: 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. Советская, д. 40.

Почтовый адрес: 614000, Пермский край, город Пермь, ул. Советская, д. 40.

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

Адрес в сети Интернет: [www.paigk.ru](http://www.paigk.ru)

Адрес электронной почты: [info@paigk.ru](mailto:info@paigk.ru)

Аудитор Общества: Приказами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края № СЭД-35-01-12-214 от 27.06.2016 г. и № СЭД-35-01-12-270 от 03.08.2016 г. аудитором Общества на 2016 год утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Арс-аудит». Местонахождение аудитора: 614010, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, д.105, офис 217. Свидетельство о государственной регистрации № 000430716 от 03.12.1991г., выдано Администрацией Дзержинского района г. Перми. Состоит в саморегулируемой организации аудиторов.

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

Акции АО «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в количестве 130 тыс. штук на основании договора дарения от 05.02.2008 г. переданы Фондом в собственность субъекта Российской Федерации Пермский край.

В соответствии с частью 2 статьи 35 Закона Пермского края от 14.12.2007 г. № 150-ПК «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Пермского края», частью 3 статьи 28 Закона Пермского края от 02.07.2007 г. № 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 г. № 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 13.11.2010г. 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.

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 31.12.2013 г. № 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 строительство и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края.

В настоящее время единственным акционером АО «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 31.12.2016 г. Уставный капитал Общества равен 869 293 917 руб., разделен на обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 1 104 300 штук номинальной стоимостью 787,19 руб. каждая.

С целью исполнения постановления Правительства Пермского края от 23.08.2011г. №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 Правительства Пермского края от 05.10.2011г. №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 04.10.2012г. №1012-п) на 2012-2013 г.г.:

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

Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг зарегистрировано в РО ФСФР России в ВКР 29.11.2011г.

По договору № СЭД-35-01-07-74 участия Пермского края в уставном капитале АО «ПАИЖК» от 02.12.2011г. 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 рублей 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 АО «ПАИЖК» от 19.03.2012 г. поступило от Министерства градостроительства и развития инфраструктуры Пермского края 26.03.2012 г. 300 000 тыс. руб. в оплату акции.

Решением внеочередного собрания акционеров АО «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 АО «ПАИЖК» по увеличению уставного капитала» принято решение о дополнительном выпуске обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 300 000 штук номинальной стоимостью 1000 рублей каждая, размещенных путем закрытой подписки.

27.08.2013 г. Советом директоров Общества (протокол от 27.08.2013г.) 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) 22.10.2013 г., 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.

24.01.2014 г. на основании Приказа Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 13.01.2014 г. № СЭД-35-05-06-1 были зарегистрированы изменения в Устав Общества об увеличении уставного капитала АО «ПАИЖК» в размере 1 104 300 000 руб. и разделении уставного капитала на 1 104 300 штук обыкновенных именных бездокументарных акций.

4. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 11.11.2015 г. № СЭД-35-01-97-350 «О решении внеочередного собрания

акционеров акционерного общества «ПАИЖК» принято решение об уменьшении уставного капитала на 235 006 083 руб., путем конвертации акций в акции той же категории (типа) с меньшей номинальной стоимостью выпуска. Номинальная стоимость именных обыкновенных акций уменьшается на 212,19 руб. и составит после уменьшения 787,19 руб.

30.11.2015 г. на основании приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 11.11.2015 г. № СЭД-35-01-97-350 в ЕГРЮЛ внесена запись о нахождении Общества в процессе уменьшения уставного капитала сумму 235 006 083 руб.

25.03.2016 г. Советом директоров АО «ПАИЖК» (протокол от 25.03.2016г.) утверждено решение о выпуске акций на основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 11.11.2015 г. № СЭД-35-01-97-350 об уменьшении уставного капитала общества путем уменьшения номинальной стоимости акций.

30.12.2016 г. на основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 22.12.2016 г. № СЭД-35-01-12-535, были зарегистрированы изменения в Устав Общества об уменьшении уставного капитала АО «ПАИЖК», уставной капитал составляет 869 293 917 руб., и разделении уставного капитала на 1 104 300 штук обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 787,19 руб.

#### Внесение изменений в учетную политику Общества в отчетном году:

02.03.2016 Министерством финансов Пермского края вынесено Представление № ПР-0014 об устранении нарушений бюджетного законодательства РФ, в котором указывается на нарушение п.1 ст. 306.4 Бюджетного кодекса РФ – нецелевое использование средств бюджета Пермского края в сумме 974,3 млн. руб., переданных в уставный капитал Общества, в соответствии с которым Министерство требует принять меры по восстановлению за период с января 2011 года по декабрь 2015 года раздельного бухгалтерского учета по источникам финансирования деятельности в части учета расходования средств бюджета Пермского края, предоставленных на реализацию мер по завершению строительства «проблемных домов» на территории Пермского края, в соответствии с постановлением Правительства Пермского края от 02.08.2012 №601-П (далее - Раздельный учет).

01.04.2016 Общество обратилось в Арбитражный суд Пермского края с требованием о признании недействительным указанного Представления.

28.09.2016 определением Арбитражного суда Пермского края производство по делу прекращено и утверждено мировое соглашение по делу № А50-7278/2016 от 13.09.2016 г. между Обществом и Министерством финансов Пермского края (далее – Мировое соглашение), в соответствии с которым Общество обязуется в течение 90 календарных дней восстановить Раздельный учет, а Министерство финансов – осуществлять методологическую помощь, проводить консультации при восстановлении Раздельного учета.

В рамках исполнения Мирового соглашения Обществом были внесены следующие изменения в Учетную политику:

1. Утверждены формы регистров учета:

1.1. «Реестр учета движения средств по деятельности «Обманутые дольщики» в разрезе аналитики, в том числе:

- объектов достройки;
- статей расходов - мер, установленных Постановлением № 601-П;
- счетов, субсчетов бухгалтерского учета, где учтены расходы и поступления;
- №№ и даты записей в бухгалтерской программе начисления и погашения расчетов, при этом начисления и поступления (обороты) средств отражаются по отдельным позициям;

Данный регистр предназначен для отражения фактического состояния расчетов по деятельности «Обманутые дольщики», начисление, погашение, задолженность и переплата в части осуществления расходов, выдача, погашение, задолженность в части выданных заемов дольщикам и ЖСК.

В данном регистре отражаются только расходы и поступления, уменьшающие расходы, поименованные в Постановлении №601-П, и только с даты начала действия соответствующей редакции Постановления №601-П, в которой они поименованы.

1.2. «Реестр учета невозвратных средств по деятельности «Обманутые дольщики» в разрезе аналитики

- объектов достройки;
- статей расходов - мер, установленных постановлением № 601-П;
- счетов, субсчетов бухгалтерского учета, где учтены расходы и поступления;
- №№ и даты записей в бухгалтерской программе осуществления расходов и поступлений, уменьшающих расходы, при этом расходы и поступления средств отражаются по отдельным позициям;

Данный регистр предназначен для выявления и отражения невозвратных расходов (убытков), которые осуществлены в рамках исполнения постановления №601, при этом не ожидается какой-либо возврат указанных расходов в виде поступлений имущества (квартир, паев и иных финансовых вложений), дебиторской задолженности.

Прибыли (убытки) от продажи квартир (паев), полученных от деятельности «Обманутые дольщики» показываются в регистре развернуто, а в итоговой сумме по реестру - свернуто.

Расходы (убытки) по деятельности признаются и отражаются в регистре с момента списания в бухгалтерском учете на счета формирования финансовых результатов (90, 91) нарастающим итогом с начала деятельности «Обманутые дольщики».

В регистре создание и восстановление резерва под достройку объектов «Расходы на строительство» по деятельности «Обманутые дольщики» показывается развернуто, создание резерва - на расходах, восстановление резерва - на доходах.

Расходы, осуществленные за счет резерва под достройку объектов «Расходы на строительство» учитываются в реестре учета невозвратных средств за исключением расходов, не поименованных в Постановлении №601-П. Не использованные суммы резерва на отчетную дату не учитываются в расходах.

Отражаются в регистре только расходы и поступления, уменьшающие расходы, поименованные в Постановлении №601-П, и только с даты начала действия соответствующей редакции Постановления №601-П, в которой они поименованы.

1.3. Расходы и поступления отражаются нарастающим итогом с начала деятельности по обманутым дольщикам.

Периодичность составления регистров учета по обманутым дольщикам за 2011-2016 годы - годовая, начиная с 2017 года – квартальная.

В случае изменения и дополнения Постановления 601-П, регистр подлежит приведению в соответствие указанным изменениям и дополнениям.

В соответствии с принятыми изменениями в учетную политику Обществом сформированы следующие регистры:

- «Реестр учета движения средств по деятельности «Обманутые дольщики» за 2011 г.;
- «Реестр учета невозвратных средств по деятельности «Обманутые дольщики» за 2011 г.;
- «Реестр учета движения средств по деятельности «Обманутые дольщики» за 2012 г.;
- «Реестр учета невозвратных средств по деятельности «Обманутые дольщики» за 2012 г.;
- «Реестр учета движения средств по деятельности «Обманутые дольщики» за 2013 г.;
- «Реестр учета невозвратных средств по деятельности «Обманутые дольщики» за 2013 г.;
- «Реестр учета движения средств по деятельности «Обманутые дольщики» за 2014 г.;
- «Реестр учета невозвратных средств по деятельности «Обманутые дольщики» за 2014 г.;
- «Реестр учета движения средств по деятельности «Обманутые дольщики» за 2015 г.;
- «Реестр учета невозвратных средств по деятельности «Обманутые дольщики» за 2015 г.;
- «Реестр учета движения средств по деятельности «Обманутые дольщики» за 2016 г.;
- «Реестр учета невозвратных средств по деятельности «Обманутые дольщики» за 2016 г.;

Регистры учета были направлены в Министерство финансов Пермского края в рамках исполнения Мирового соглашения за 2011-2012 г.- 13.01.2017 г. (исх.№ ОВ-3 от 13.01.2017 г.) и за 2011-2015 г. - 21.02.2017 г. (исх. №ОВ-42 от 21.02.2017 г.).

## **2. Сведения о деятельности органов управления и контроля акционерного общества.**

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

В соответствии с Уставом в ред. 2008 года, 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. зарегистрирована новая редакция Устава Общества, утвержденная приказом Министерства строительства и архитектуры от 28.12.2012г. № СЭД-35-05-06-149.

В соответствии с Уставом, утвержденным Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 29.11.2012г. № СЭД-35-05-06-127 с 29.11.2012 г. функционирует Совет директоров Общества, к компетенции генерального директора Общества относятся полномочия по совершению сделок от имени Общества в пределах компетенции на сумму, не превышающую 1 000 000 (Один миллион) рублей. 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. зарегистрирована новая редакция Устава Общества, утвержденная приказом Министерства строительства и архитектуры от 10.07.2013г. № СЭД-35-05-06-86.

В соответствии с Уставом, утвержденным Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 10.07.2013г. № СЭД-35-05-06-86, руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Директором и коллегиальным исполнительным органом Общества – Правлением.

24.01.2014 г. зарегистрированы изменения в Устав, утвержденные приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 13.01.2014г. № СЭД-35-05-06-1, об увеличении уставного капитала ОАО «ПАИЖК» в размере 1 104 300 000 руб. и

разделении уставного капитала на 1 104 300 штук обыкновенных именных бездокументарных акций.

23.04.2014 г. зарегистрированы изменения в Устав, утвержденные приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 09.04.2014г. № 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».

28.04.2015 г. зарегистрированы изменения в Устав, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 26.03.2015г. № СЭД-35-01-97-80, в соответствии с которым наименование Общества изменено на Акционерное общество «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

30.11.2015 г. на основании приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 11.11.2015г. № СЭД-35-01-97-350, в ЕГРЮЛ внесена запись о нахождении Общества в процессе уменьшения уставного капитала на сумму 235 006 083 руб.

05.05.2016 г. на основании приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 20.04.2016г. № СЭД-35-01-12-120 «Об утверждении изменения в Устав акционерного общества «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию»» в ЕГРЮЛ внесена запись о государственной регистрации изменений в устав. В пункт 1.3. Устава Общества были внесены следующие изменения: «1.3. Место нахождения Общества: Российская Федерация, индекс: 614000, г. Пермь, ул. Советская, 40».

30.12.2016 г. на основании приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 22.12.2016г. № СЭД-35-01-12-535 «Об утверждении изменений в Устав АО «ПАИЖК»» в ЕГРЮЛ внесена запись об утверждении изменений в устав. В Устав Общества были внесены следующие изменения:

1. «4.2. Уставной капитал Общества составляет 869 293 917 (Восемьсот шестьдесят девять миллионов двести девяносто три тысячи девятьсот семнадцать) рублей»;

2. «4.3. Уставной капитал разделен на 1 104 300 (Один миллион сто четыре тысячи трехста) штук обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 787 (Семьсот восемьдесят семь) рублей 19 копеек каждая».

### **Годовое общее собрание акционеров.**

На годовом общем собрании акционеров в лице Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края рассматривались следующие вопросы: утверждение годового отчета Общества за 2015 год; утверждение годовой бухгалтерской отчетности Общества, в том числе утверждение отчета о прибылях и убытках Общества за 2015 год, утверждение отчета о финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2015 год; о распределении чистой прибыли Общества по итогам работы за 2015 год в следующем порядке: 7 343 тыс. руб.- в резервный фонд Общества; 126 714 тыс. руб. - на погашение непокрытого убытка прошлых лет Общества; 12 803 тыс. руб. – на выплату дивидендов; об

утверждении аудитора Общества для проведения аудиторской проверки финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества на 2016 год; 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 жилищно-коммунального хозяйства № СЭД-35-01-12-214 от 27.06.2016 г. в редакции приказа № СЭД-35-01-12-270 от 03.08.2016 г.

### **Внеочередные общие собрания акционеров.**

1) Решение внеочередного собрания о внесении изменений в Устав Общества, утверждено Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 20.04.2016 г. № СЭД-35-01-12-120 «Об утверждении изменения в Устав акционерного общества «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию»».

2) Решение внеочередного собрания о прекращении с 10.07.2016 г. полномочий директора Общества Малютина Д.В. и назначении с 11.07.2016 г. на должность директора Общества Малютина Д.В. утверждено Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 08.07.2016 г. № СЭД-35-01-12-230 «О решениях единственного акционера АО «ПАИЖК»».

3) Решение внеочередного собрания о прекращении с 08.11.2016 г. полномочий директора Общества Малютина Д.В. и расторжении 08.11.2016 г. с Малютиным Д.В. трудового договора по собственному желанию утверждено Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 09.11.2016 г. № СЭД-35-01-12-428 «О решениях единственного акционера АО «ПАИЖК»».

4) 07.11.2016 г. Решением внеочередного собрания, закрепленном в Приказе Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края «Об одобрении акционерному обществу «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию» крупных сделок» от 07.11.2016 г. № СЭД-35-01-12-424 одобрено АО «ПАИЖК»:

- совершение крупных сделок путем размещения минимальных неснижаемых остатков на расчетном счете № 40502810700321100006 по генеральному соглашению о порядке поддержания минимального неснижаемого остатка на счетах клиента от 30.10.2013 г. № М1-9904/2013/032 между «Газпромбанком» (Акционерное общество) и АО «ПАИЖК»: валюта неснижаемого остатка – рубль РФ, общая сумма неснижаемых остатков – не более 500 000 000 рублей, процентная ставка – не ниже 1 процента годовых, срок совершения крупных сделок – до 31 октября 2017 г.

- совершение крупных сделок путем размещения минимальных неснижаемых остатков на расчетном счете № 40701810113240000002 по дополнительному соглашению №1 от 21.12.2015 г. о порядке начисления и выплаты процентов на неснижаемые остатки денежных средств на счете к договору банковского счета в валюте РФ № 241315000138 от 17.08.2015 г. между Банком ВТБ (ПАО) и АО «ПАИЖК»: валюта неснижаемого остатка – рубль РФ, общая сумма неснижаемых остатков – не более 500 000 000 рублей, процентная ставка – не ниже 1 процента годовых, срок совершения крупных сделок – до 31 октября 2017 г.

5) О досрочном прекращении с 01.12.2016 г. полномочий Совета директоров АО «ПАИЖК» и утверждении с 01.12.2016 г. нового состава Совета директоров АО «ПАИЖК» на основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 01.12.2016г. № СЭД-35-01-12-482 «О решениях единственного акционера Акционерного общества «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

6) Решение внеочередного собрания об утверждении изменений в Устав о размере уставного капитала Общества утверждено Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 22.12.2016 г. № СЭД-35-01-12-535 «Об утверждении изменений в Устав АО «ПАИЖК»».

### **Состав Совета директоров Общества.**

В период с 26.06.2015 г. до 26.06.2016 г. на основании Решения годового общего собрания акционеров Общества, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 26.06.2015г. № СЭД-35-01-97-192, избран Совет директоров Общества в следующем составе:

<b>ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика</b>	<b>Доля участия в уставном капитале Общества, %</b>	<b>Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %</b>
Федоровский Дмитрий Генрихович – министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;	нет	нет
Малютин Дмитрий Васильевич – директор Общества;	нет	нет
Минх Фаина Алексеевна – начальник управления жилищной политикой Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;	нет	нет
Бондаренко Александр Владимирович – заместитель министра, начальник управления строительства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;	нет	нет
Минин Александр Евгеньевич – начальник управления общей работы в сфере строительства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;	нет	нет
Золотарев Алексей Владимирович – депутат Законодательного Собрания	нет	нет

<b>ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика</b>	<b>Доля участия в уставном капитале Общества, %</b>	<b>Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %</b>
Пермского края, заместитель председателя комитета по экономическому развитию и налогам;		
Луканин Алексей Александрович – депутат Законодательного Собрания Пермского края, член комитета по экономическому развитию и налогам;	нет	нет
Сарксян Вагаршак Борисович – депутат Законодательного Собрания Пермского края, член комитета по бюджету.	нет	нет

В период с 27.06.2016г. до 01.12.2016г. на основании Решения годового общего собрания акционеров Общества, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 27.06.2016г. № СЭД-35-01-12-214, избран Совет директоров Общества в следующем составе:

<b>ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика</b>	<b>Доля участия в уставном капитале Общества, %</b>	<b>Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %</b>
Мокрушин Леонид Викторович – и. о. министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;	нет	нет
Малютин Дмитрий Васильевич – директор Общества;	нет	нет
Минх Фаина Алексеевна – начальник управления жилищной политикой Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;	нет	нет
Бондаренко Александр Владимирович – заместитель министра, начальник управления строительства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;	нет	нет
Норова Мария Викторовна – заместитель министра по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края;	нет	нет

<b>ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика</b>	<b>Доля участия в уставном капитале Общества, %</b>	<b>Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %</b>
Золотарев Алексей Владимирович – депутат Законодательного Собрания Пермского края, заместитель председателя комитета по экономическому развитию и налогам;	нет	нет
Жуков Владимир Юрьевич – депутат Законодательного Собрания Пермского края, член комитета по экономическому развитию и налогам;	нет	нет
Сарксян Вагаршак Борисович – депутат Законодательного Собрания Пермского края, член комитета по бюджету.	нет	нет

В период с 01.12.2016 г. по настоящее время на основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 01.12.2016 г. № СЭД-35-01-12-482 «О решениях единственного акционера Акционерного общества «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию», избран Совет директоров Общества в следующем составе:

<b>ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика</b>	<b>Доля участия в уставном капитале Общества, %</b>	<b>Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %</b>
Филимонов Сергей Григорьевич – и. о. министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;	нет	нет
Малютин Дмитрий Васильевич – депутат Пермской городской Думы, первый заместитель председателя Пермской городской Думы;	нет	нет
Минх Фаина Алексеевна – начальник управления жилищной политикой Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;	нет	нет
Бондаренко Александр Владимирович – заместитель министра, начальник управления строительства Министерства строительства	нет	нет

<b>ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика</b>	<b>Доля участия в уставном капитале Общества, %</b>	<b>Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %</b>
и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;		
Кузнецов Александр Александрович – временный единоличный исполнительный орган акционерного общества «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (директор);		
Норова Мария Викторовна – заместитель министра по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края;	нет	нет
Золотарев Алексей Владимирович – депутат Законодательного Собрания Пермского края, заместитель председателя комитета по экономическому развитию и налогам;	нет	нет
Жуков Владимир Юрьевич – депутат Законодательного Собрания Пермского края, член комитета по экономическому развитию и налогам.	нет	нет

#### **Исполнительный орган Общества.**

В период с 10.07.2013 г. до 10.07.2016 г. единственным исполнительным органом общества являлся 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».

10.07.2016 г. полномочия директора АО «ПАИЖК» Малютина Д.В. были прекращены, трудовой договор с Малютиным Д.В. был расторгнут на основании Решения внеочередного собрания акционеров, которое было утверждено Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 08.07.2016 г. № СЭД-35-01-12-230 «О решениях единственного акционера АО «ПАИЖК»».

11.07.2016 г. на должность директора АО «ПАИЖК» был назначен Малютин Д.В., с Малютиным Д.В. был заключен трудовой договор на основании Решения внеочередного собрания акционеров, которое было утверждено Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 08.07.2016 г. № СЭД-35-01-12-230 «О решениях единственного акционера АО «ПАИЖК»».

08.11.2016 г. полномочия директора Общества Малютина Д.В. были прекращены, 08.11.2016 г. с Малютиным Д.В. трудовой договор расторгнут по собственному желанию на

основании Решения внеочередного собрания, которое утверждено Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 09.11.2016 г. № СЭД-35-01-12-428 «О решениях единственного акционера АО «ПАИЖК»».

На основании абз. 4 п. 4 ст. 69 Федерального закона от 26.12.1995г. N 208-ФЗ (ред. от 03.07.2016г.) "Об акционерных обществах", в случае, если образование исполнительных органов осуществляется общим собранием акционеров и единоличный исполнительный орган общества (директор, генеральный директор) или управляющая организация (управляющий) не могут исполнять свои обязанности, совет директоров (наблюдательный совет) общества вправе принять решение об образовании временного единоличного исполнительного органа общества (директора, генерального директора) и о проведении внеочередного общего собрания акционеров для решения вопроса о досрочном прекращении полномочий единоличного исполнительного органа общества (директора, генерального директора) или управляющей организации (управляющего) и об образовании нового исполнительного органа общества или о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества управляющей организации или управляющему». В связи с тем, что к компетенции Совета директоров АО «ПАИЖК» относятся полномочия по определению лица, уполномоченного исполнять обязанности Директора, при приостановлении полномочий Директора Общества или при невозможности осуществления им своих полномочий в случаях, предусмотренных положением «О директоре ОАО «ПАИЖК», Решением Совета директоров АО «ПАИЖК» от 07.11.2016 г. (протокол от 07.11.2016 г.) с «09» ноября 2016 года был образован временный единоличный исполнительный орган АО «ПАИЖК» (директор), с «09» ноября 2016 года временно исполняющим обязанности директора АО «ПАИЖК» был назначен Кузнецов Александр Александрович.

### **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:

<b>ФИО Членов Правления</b>	<b>Доля участия в уставном капитале Общества, %</b>	<b>Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %</b>
Малютин Дмитрий Васильевич;	нет	нет
Болотов Олег Валентинович;	нет	нет
Кузнецов Александр Александрович.	нет	нет

### **Ревизионная комиссия Общества.**

Решением годового общего собрания акционеров Общества определен состав ревизионной комиссии на 2016 год (Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 27.06.2016 г. № СЭД-35-01-12-214). Члены ревизионной

комиссии для осуществления контроля над финансово-хозяйственной деятельностью Общества:

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

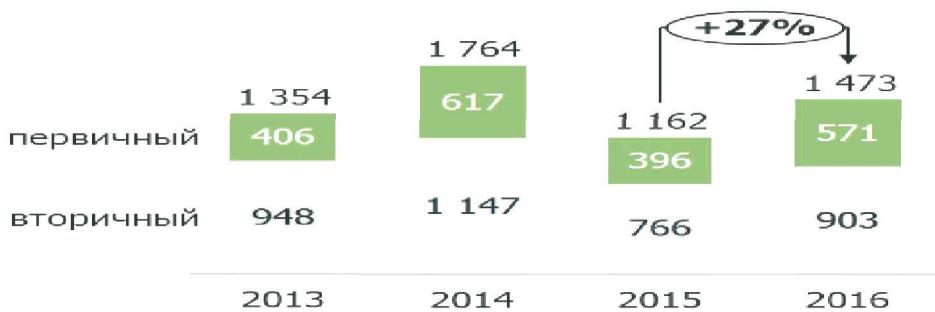
Смоляков А. Н. – консультант отдела правовой работы управления делами и правового обеспечения Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края;

Пирожкова О. В. – начальник отдела развития строительного комплекса управления строительства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края.

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

#### **Рынок ипотечного жилищного кредитования в России в 2016 году.**

По итогам 2016 г. в России выдано 856,4 тыс. ипотечных жилищных кредитов, общий объем которых составил 1 473 млрд. руб., что на 27 % выше уровня предыдущего года в стоимостном выражении и на 22 % - в количественном. При этом наибольшая доля в объеме выданных ипотечных жилищных кредитов (61 %) принадлежит вторичному рынку.



Источник: Банк России, аналитические материалы АИЖК

*Рис. 1 – Динамика объема выдачи ипотечных жилищных кредитов в России в 2013-2016 г.г., млрд. руб.*

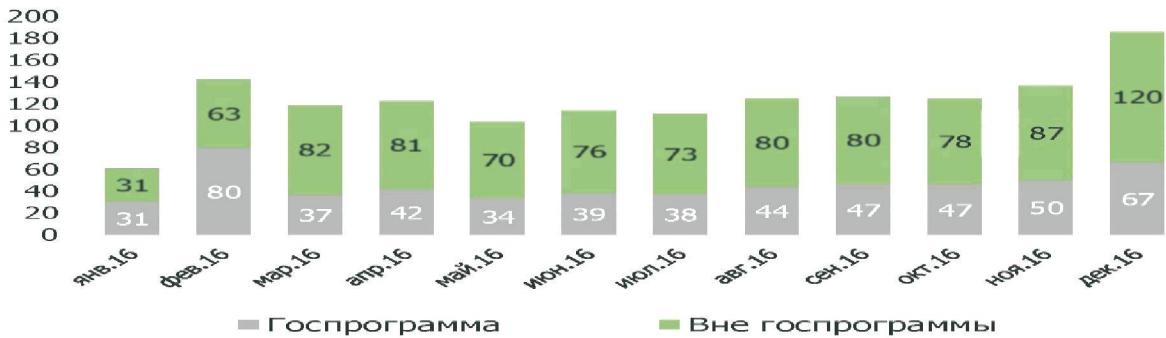
Среди лидеров по выдаче ипотечных кредитов в 2016 г. в России выступают крупнейшие государственные банки: Сбербанк, ВТБ, Россельхозбанк и Газпромбанк.

Рост объемов ипотечного кредитования в отчетном периоде в большей степени обусловлен действием государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья. Благодаря продлению программы, в 2016 году было выдано 556 млрд. руб. ипотечных кредитов, что составило 38 % от общего объема выданных ипотечных кредитов.

Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	513,3	303,5
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд рублей	928,0	555,6
Доля выданных по программе кредитов, %	37%	38%

Источник: Банк России, аналитические материалы АИЖК

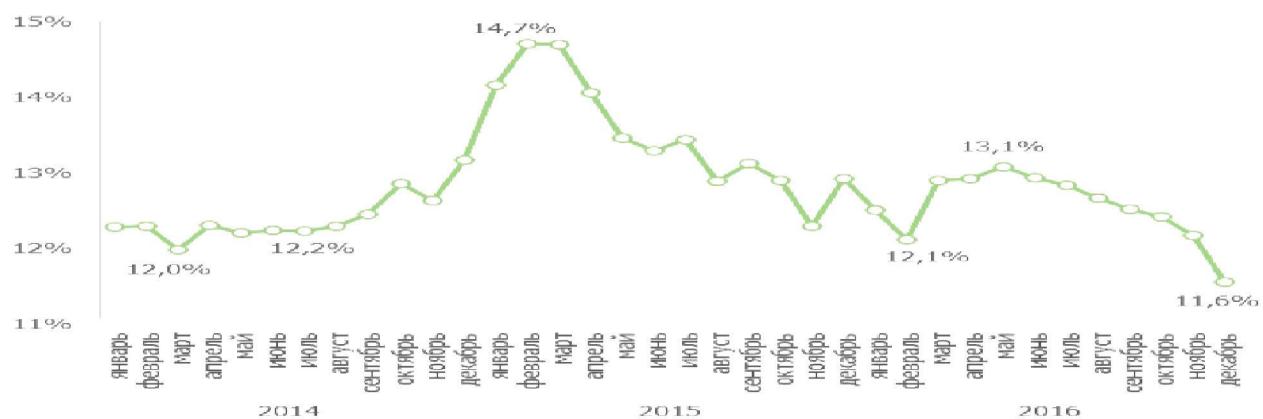
*Рис. 2 – Общие показатели государственной программы субсидирования процентных ставок*



Источник: Банк России, аналитические материалы АИЖК

Рис. 3 – Динамика ежемесячных объемов ипотечного кредитования по государственной и рыночным программам в 2016 году, млрд. руб.

Благодаря существенному снижению уровня инфляции в течение 2016 года (до 5,4 % в декабре 2016 года) ключевая ставка также снизилась до 10,0 %<sup>1</sup> на конец отчетного периода, что создало благоприятные условия для снижения процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам в 2016 году. Так, по данным Банка России, средневзвешенная ставка выдачи в 2016 году составила 12,49 % (- 0,87 п.п. по отношению к средневзвешенной ставке за 2015 год).



Источник: Банк России, аналитические материалы АИЖК

Рис. 4 – Динамика средневзвешенных процентных ставок по выдаваемым ипотечным кредитам за 2014-2016 г.г., %

В результате действия государственной программы субсидирования процентных ставок в конце 2016 года процентные ставки по ипотечным кредитам на первичном рынке составляли 10,9 – 12,0 %, тогда как вторичный рынок оставался на уровне 11,4 – 12,9 %. По окончании действия господдержки процентные ставки на первичном рынке ипотечного жилищного кредитования достигли уровня 12,25 – 13,75 %.<sup>2</sup>

Ипотечное кредитование продолжает оставаться наиболее качественным сегментом потребительского кредитования. По итогам 2016 г. доля ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, составила 2,7 % всей задолженности по ипотечным

<sup>1</sup> по данным Банка России

<sup>2</sup> аналитические данные АИЖК

кредитам, тогда как аналогичный показатель предыдущего отчетного периода был равен 3,0 %.



Источник: Банк России, аналитические материалы АИЖК

*Рис. 5 – Динамика объемов просроченной задолженности со сроком задержки платежей свыше 90 дней*

По итогам 2016 года ипотечное кредитование остается одним из наиболее распространенных средств решения «жилищного вопроса». Положительные тенденции в данном секторе позволяют сделать предположение о дальнейшем развитии всего рынка ипотеки и жилищного строительства.

### Рынок жилья и жилищного строительства в России в 2016 году.

В 2016 году, по данным Росстата, ввод жилья в России составил 79,8 млн. кв. м., из которых 48,2 млн. кв. м. пришлось на долю многоквартирного жилья. Однако, общий объем ввода жилья по сравнению с 2015 г. снизился на 6,4 %, что обусловлено падением показателей индивидуального жилищного строительства. Поддержание показателей на уровне предыдущего года произошло, в основном, в результате реализации государственной программы субсидирования процентных ставок на приобретение строящегося жилья.



Источник: Росстат, аналитические материалы АИЖК

*Рис. 6 – Динамика объемов ввода жилья в 2014-2016 г.г., млн. кв. м.*

Всего в 2016 году было построено 1 157 тыс. квартир, что всего лишь на 1,1 % меньше количества построенных квартир в 2015 году.

Не секрет, что ипотечное кредитование является одним из основных факторов развития рынка недвижимости. По данным Росреестра, количество зарегистрированных в 2016 году прав физических лиц на жилье на основании договоров купли-продажи и мены

составило 3,6 млн. (+ 1,2 % к 2015 г.). При этом на 5 % выросло количество зарегистрированных договоров долевого участия физических лиц и составило 620 тыс., с ипотекой приобреталась практически каждая вторая квартира на этапе строительства (42 %).<sup>3</sup>

Экономика России	Январь-декабрь	Январь-декабрь	Изменение
	2015	2016	
Темпы роста ВВП, % г/г	-2,8%	-0,2%	+2,6 п.п.
Инфляция, % г/г	15,5%	7,1%	-8,4 п.п.
Индекс промышленного производства, % г/г	-3,4%	1,1%	+4,5 п.п.
Темпы роста объемов строит. работ, % г/г	-4,8%	-4,3%	+0,5 п.п.
Продукция сельского хозяйства, % г/г	2,6%	4,8%	+2,2 п.п.
Грузооборот, % г/г	0,2%	1,8%	+1,6 п.п.
Реальные располагаемые доходы населения, % г/г	-3,2%	-5,9%	-2,7 п.п.
Оборот розничной торговли, % г/г	-10,0%	-5,2%	+4,8 п.п.
Номинальная заработная плата, руб.	5,1%	7,7%	+2,6 п.п.
Уровень безработицы, % ЭАН (на конец периода)	5,8%	5,3%	-0,5 п.п.

Источник: Росстат, Банк России, аналитические материалы АИЖК

*Рис. 7 – Основные экономические показатели России за 2015-2016 г.г.*

Несмотря на утешительные показатели рынка ипотечного кредитования, 2016 год для рынка недвижимости стал непростым: на фоне падения уровня доходов населения активность потенциальных покупателей снижалась, что привело к спаду продаж. Однако, уменьшение доходов населения компенсировалось стабильными ценами на недвижимость и снижением ставок по ипотеке.

Стабильность цен стала главным трендом рынка недвижимости по итогам 2016 года, а средние цены на 1 кв. м. жилья показали разнонаправленную динамику. Так в 2016 г., средняя цена 1 кв. м. жилья на первичном рынке составила 53,3 тыс. руб. (+ 3,41 % к 2015 г.), на вторичном – 54,0 тыс. руб. (- 4,32 % к 2015 г.).<sup>4</sup>

## 4. Рынок недвижимости и ипотечного кредитования в Пермском крае.

### Рынок недвижимости в Пермском крае в 2016 году.

По данным Пермстата, по итогам 2016 года в Пермском крае объем введенной в эксплуатацию жилой недвижимости составил 1,043 млн. кв. м., что меньше уровня 2015 года на 9,6 %. Доля многоквартирных домов в общем объеме введенного жилья в 2016 году составила 71,4 % (745 тыс. кв. м.), а доля индивидуального жилищного строительства – 28,6 % (298 тыс. кв. м.). В целом за отчетный период в Прикамье построено 17 353 квартир.

<sup>3</sup> [http://xn--d1aqf.xn--plai/about/analytics/mortgage\\_and\\_housing/](http://xn--d1aqf.xn--plai/about/analytics/mortgage_and_housing/)

<sup>4</sup> [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/prices/icpvr\\_data.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/icpvr_data.htm)

Главной тенденцией рынка недвижимости Пермского края в 2016 году стала переориентированность потребителя с вторичного рынка на новостройки. Этому способствовала как программа господдержки на ипотечные кредиты по договорам долевого участия, так и более высокая ликвидность самого жилья.

Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья г. Перми в 2016 г. продолжали отрицательную тенденцию 2015 года. Так, средняя цена 1 кв. м. на первичном рынке на конец 2016 года составила 50,94 тыс. руб. (-2,1 % к уровню 2015 года), на вторичном – 50,05 (- 3,8 %).

Табл. 1 - Средняя стоимость 1 кв. м. жилья в Перми за период с 2014-2016 г. г.<sup>5</sup>

Средняя цена 1 кв. м., тыс. руб.	Декабрь 2014 г.	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2016 г.	Прирост 2015 г. к 2014 г.	Прирост 2016 г. к 2015 г.
Вторичный рынок	56,53	52,03	50,05	-7,96%	-3,81%
Первичный рынок	52,19	52,04	50,94	-0,29%	-2,11%

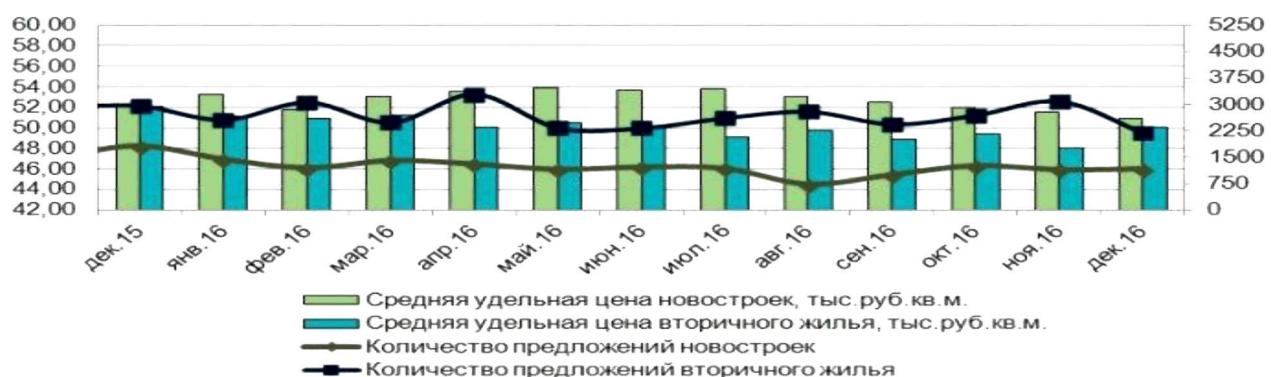


Рис. 8 - Средняя цена на рынке первичной и вторичной недвижимости г. Перми в 2016 г.

По оценкам экспертов, прошедший 2016 год незначительно изменит ситуацию на рынке недвижимости Пермского края: активность потребителя будет направлена на первичный рынок, а средние цены за 1 кв. м. жилья на первичном и вторичном рынках будут примерно на одном уровне. Строительство будет ориентировано на малогабаритное жилье с развитой инфраструктурой, чтобы максимально привлечь потребителя. В целом, будущий период для рынка недвижимости Пермского края может стать периодом «застоя», когда на фоне снижения доходов населения и увеличения себестоимости строительства жилья, расширение границ рынка недвижимости станет невозможным.

### Рынок ипотечного кредитования Пермского края в 2016 году.

По итогам 2016 года, по данным Банка России, в Пермском крае выдано 19 166 ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 26 181 млн. руб., что больше уровня предыдущего года в количественном выражении на 19,4 % и на 21,8 % - в денежном.

<sup>5</sup> <http://metragi.ru/analiticheskij-czentr/v-dekabre-v-permi-rezko-sokratilos-kolichestvo-predlozenij-na-rynke-vtorichnogo-zhilya.html>



Источник: Банк России

*Рис. 9 – Объем выдачи и количество выданных ипотечных жилищных кредитов в Пермском крае за 2014-2016 г.г.*

В большей степени росту объемов ипотечного кредитования в 2016 году способствовало продление государственной программы по субсидированию процентных ставок: 8 453 млн. руб., или 5 269 шт., ипотечных кредитов было выдано под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве.

Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в Прикамье на конец 2016 года составила 12,8%, тогда как на конец 2015 года ее уровень был выше на 0,7 п.п. и составлял 13,5 %. Резкое снижение процентной ставки более, чем на 1 п.п., наблюдалось в первом квартале 2016 г., однако в последующие периоды года ее значение постепенно выровнялось и находилось на уровне 12,8 – 12,9 %.

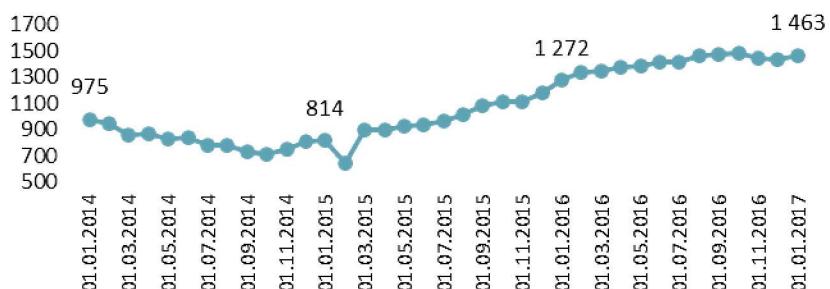


Источник: Банк России

*Рис. 10 – Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в Пермском крае в 2016 г., % помесячно*

На фоне роста объемов ипотечного жилищного кредитования в Пермском крае и снижения общего уровня платежеспособности населения продолжился рост просроченной задолженности: ее размер к концу 2016 года составил 1 463 млн. руб., что на 15 % больше уровня 2015 года.

Объем просроченной задолженности по выданным ИЖК  
в Пермском крае, млн. руб.



Источник: Банк России

*Рис. 11 – Динамика просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам в Пермском крае за 2014-2016 г. г., млн. руб.*

Несмотря на сложные экономические условия, ипотека в Пермском крае традиционно является основным драйвером роста рынка недвижимости и остается одним из главных средств решения «жилищного вопроса» большинства граждан.

### **Прогнозы развития рынка ипотечного кредитования на 2017 год.**

В прогнозах развития рынка ипотечного кредитования на 2017 год мнения экспертов разошлись: от позитивных тенденций до новой волны кризиса. Для оценки необходимо учитывать несколько ключевых моментов прошедшего года.

Во-первых, завершение государственной программы субсидирования процентной ставки может привести к росту средней процентной ставки по ипотеке, в результате чего спрос на приобретение жилья посредством ипотеки упадет.

Еще одним моментом, который играет немаловажную роль в формировании процентных ставок по ипотечному жилищному кредитованию, является ключевая ставка Банка России. По итогам 2016 года ее размер составил 10 %. Кроме того, нацеленность политики Банка России на снижение уровня инфляции и ее эффективная реализация в 2017 году исключают возможность снижения размера ключевой ставки, а значит и ставок по ипотеке.

Таким образом, первая половина 2017 года, скорее всего, не покажет роста показателей рынка ипотечного жилищного кредитования. Однако, во второй половине года не исключена вероятность снижения ключевой ставки Банком России, что может спровоцировать увеличение объемов выданных ипотечных кредитов.

## **5. Анализ деятельности АО «ПАИЖК» за 2016 г.**

### **5.1. Направления деятельности АО «ПАИЖК»**

#### **5.1.1. Ипотечное кредитование.**

Главным фактором, повлиявшим на деятельность Общества по ипотечному кредитованию в 2016 году, стал односторонний отказ АО «АИЖК» от выкупа закладных в 4-

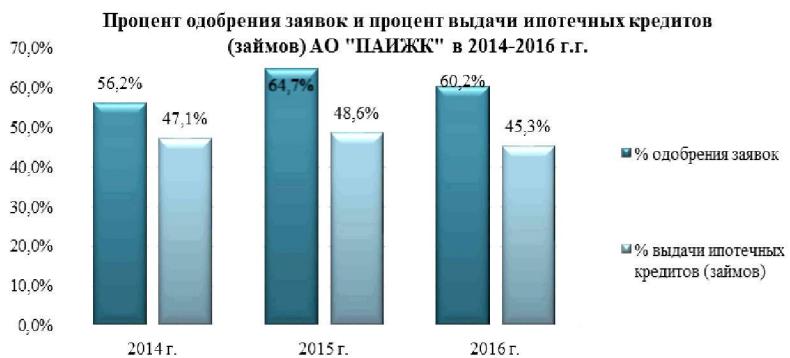
м кв. 2015 года. В результате, выдача ипотечных кредитов по стандартам АО «АИЖК» полностью прекратилась, что негативно отразилось на общих объемах выдачи.

В 2016 году на приобретение жилья посредством ипотеки Обществом было принято 88 заявок, что практически в 4 раза ниже уровня предыдущего года (343 заявки в 2015 г.).



*Рис. 12 – Структура заявок, поступивших в АО «ПАИЖК» в 2014-2016 г.г., шт.*

Процент одобрения заявок снизился на 4,5 % и составил в 2016 году 60,2 %. На 3,3 % снизился и процент выдачи ипотечных кредитов, остановившись на уровне 45,3 %.



*Рис. 13 – Процент одобрения заявок и процент выдачи ипотечных кредитов (займов) АО «ПАИЖК» в 2014-2016 г.г., %*

Объем выдачи ипотечных кредитов (займов) Обществом в 2016 году составил 20 196 тыс. руб., что на 127 332 тыс. руб. (86,3 %) меньше объема выдачи в 2015 году и на 343 889 (94,5 %) – в 2014 году. Основную часть в объеме выданных ипотечных кредитов составили кредиты, выданные «обманутым дольщикам» (23 шт. из 24 шт.). В связи с отсутствием гарантий рефинансирования ипотечных кредитов в результате отказа АО «АИЖК» от выкупа, Обществом прекращена выдача ипотеки широким слоям населения.



*Рис. 14 – Объемы выдачи ипотечных кредитов (займов) АО «ПАИЖК» в 2014-2016 г.г., тыс. руб.*

Вознаграждение от оказания услуг по ипотечному кредитованию напрямую зависит от объемов выдачи ипотеки, поэтому его уровень в 2016 году также снизился.



*Рис. 15 – Вознаграждение от оказания услуг в 2014-2016 г.г., тыс. руб.*

Доля АО «ПАИЖК» на рынке ипотечного кредитования Пермского края в 2016 году составила 0,1%, что на 0,6% меньше доли 2015 года. Данное положение Общества обусловлено новой политикой АО «АИЖК», направленной на уход с первичного рынка ипотечного кредитования. Несмотря на ухудшение положения, Общество продолжает ипотечную деятельность, в части выдачи ипотечных кредитов «обманутым дольщикам».

Табл. 2 - Доля АО «ПАИЖК» на рынке ипотечного кредитования в Пермском крае в 2014-2016 г. г.

Показатель	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Объем выдачи ипотечных кредитов в Пермском крае, тыс. руб.*	34 856 000	21 503 000	26 181 000
Объем выдачи ипотечных кредитов АО "ПАИЖК", тыс. руб.	364 085	147 528	20 196
Доля АО "ПАИЖК" на рынке ипотечного кредитования в Пермском крае, %	1,0%	0,7%	0,1%

\*по данным ЦБ РФ ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))

### 5.1.2. Приобретение и рефинансирование ценных бумаг (закладных).

Продолжая тенденцию предыдущего года, структура закладных Общества в 2016 году была следующей: 100 % ипотечных кредитов (займов) было выдано Обществом, выкупа закладных у первичных кредиторов не осуществлялось.

Табл. 3 – Объемы выдачи ипотечных займов и кредитов АО «ПАИЖК» в 2014-2016 г.г.

Показатель	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Отклонение	Отклонение
				2016/2015 г., тыс. руб.	
Объем выдачи займов, тыс. руб.	364 085	147 528	20 196	-127 332	-86,3%
Доля выданных займов в общем объеме выданных займов и кредитов, %	90,3%	98,5%	100,0%	1,5%	1,6%
Объем выкупленных кредитов, тыс. руб.	38 904	2 308	0	-2 308	-100,0%
Доля выкупленных кредитов в общем объеме выданных займов и кредитов, %	9,7%	1,5%	0%	-1,5%	-100,0%
<b>Итого</b>	<b>402 989</b>	<b>149 836</b>	<b>20 196</b>	<b>-129 640</b>	<b>-86,5%</b>

В 2016 году Общество придерживалось стратегии реализации всех закладных, находящихся на балансе. В результате одностороннего отказа АО «АИЖК» от выкупа закладных, АО «ПАИЖК» удалось рефинансировать одну закладную, оформленную по стандартам ДельтаКредит на сумму 1 532 тыс. руб.

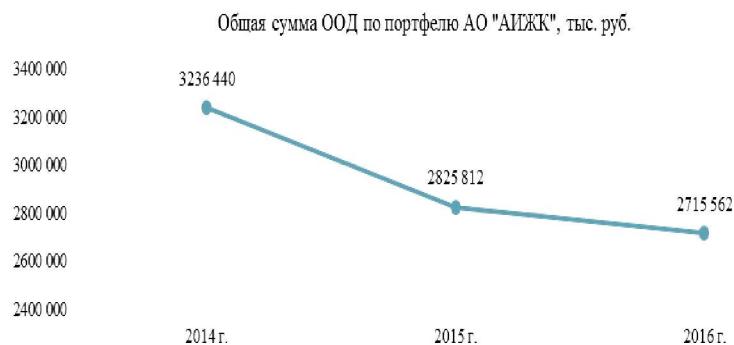


Рис. 16 – Объем рефинансирования закладных АО «ПАИЖК» в 2014-2016 г.г., тыс. руб.

Несмотря на сложные взаимоотношения с главным рефинансирующим центром, ипотечное кредитование остается одним из главных направлений деятельности Общества.

### 5.1.3. Сопровождение и обслуживание ценных бумаг (закладных).

С 01.04.2016 года функция по сопровождению и обслуживанию ценных бумаг (закладных) передана АО «АИЖК» коммерческому банку ВТБ 24. В результате, за первые три месяца 2016 года доход Общества за обслуживание закладных составил 4 955 тыс. руб. (-80,0 % к предыдущему году). Остаток закладных, находящихся на сопровождении, составил 2 715 562 тыс. руб.



*Рис. 17 – Общая сумма ООД по портфелю АО «АИЖК» за 2014-2016 г.г., тыс. руб.*

За период обслуживания в 2016 году закладных Обществом получен доход от обращения взыскания в размере 1 035 тыс. руб., что, несмотря на короткий срок, больше аналогичного показателя предыдущего года на 238 тыс. руб. Доход Общества от повторного страхования в 2016 году составил 1 046 тыс. руб.

Просроченная задолженность по ипотечным жилищным кредитам в Пермском крае в 2016 году осталась на уровне предыдущего года и составила 1,71 % (-0,01%).

#### **5.1.4. Экспертиза закладных.**

В результате приостановки рефинансирования закладных потребность в обязательной экспертизе закладных перед рефинансированием отпала. По итогам 2016 года доходов от экспертизы Обществом не получено.

#### **5.1.5. Инвестиционно-строительная деятельность АО «ПАИЖК».**

Рынок загородной недвижимости в 2016 году характеризовался продолжающейся стагнацией, в результате запланированные мероприятия по реализации земельных участков в с. Кольцово Обществом не осуществлены.

Мероприятия по реализации в рамках инвестиционной деятельности по п. Мулянка не производились в соответствии с принятым в 2013 г. решением Общества об их приостановке до окончания строительства 3-й очереди федеральной трассы Пермь-Екатеринбург.

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 2016 году продолжался выкуп изымаемых жилых помещений на основании вступивших в силу решений суда.

#### **5.1.6. Проект «Обманутые дольщики».**

В 2016 году Общество продолжало принимать активное участие в реализации мероприятий по решению проблем «Обманутых дольщиков» на территории Пермского края в рамках 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».

По объекту, расположенному по адресу: г. Пермь, ул. Адмирала Ушакова, д. 21 за 2016 г. реализованы следующие основные мероприятия:

- осуществлен ввод в эксплуатацию второй очереди строительства жилого дома (общая площадь квартир более 16 000 кв.м.);
- начат процесс передачи квартир пострадавшим гражданам;
- выдано 23 ипотечных займа на общую сумму 18 706 тыс. руб.

В 2016 году завершено строительство и введен в эксплуатацию объект, расположенный по адресу: Пермский край, г. Кудымкар, ул. Калинина, д. 31.

По объекту, расположенному по адресу: Пермский район, Савинское с/п, дер. Хмели, ул. Шоссе Космонавтов, 330 В, в 2016 году продолжалась реализация квартир.

Комплекс 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) в соответствии с решением Межведомственной комиссии (Протокол заседания от 27.03.2014 г.) исключен 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. Подготовлены документы для передачи данного объекта Администрации Кизеловского муниципального района.

Всего в 2016 г. на реализацию мероприятий, направленных на завершение строительства многоквартирных домов, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, Общество направило 253 570 тыс. руб. (см. нижеприведенную таблицу).

Таб. 4 – Платежи Общества по направлению «Обманутые дольщики» в 2016 г., тыс. руб.

Наименование объекта / Статья платежа	Сумма, тыс. руб.
<b>Кизел</b>	<b>436</b>
услуги охраны объекта	335
электроэнергия	95
прочие платежи	5
<b>Кудымкар "ЖСК Калинина,31"</b>	<b>25 728</b>
услуги охраны объекта	37
процентный заем ЖСК	2 000
членские взносы	69
целевые взносы	23 614
прочие платежи	7
<b>Ушакова,21</b>	<b>225 392</b>
текущее содержание квартир	239

Наименование объекта / Статья платежа	Сумма, тыс. руб.
подрядные работы	206 253
прочие платежи	193
ипотечный заем	18 706
<b>Шоссе Космонавтов,330В</b>	<b>2 015</b>
текущее содержание квартир	1 459
прочие платежи	556
<b>Итого по всем объектам</b>	<b>253 570</b>

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

## 5.2. Анализ финансовых результатов Общества.

В 2016 году Обществом получена выручка в размере 55 373 тыс. руб., что меньше аналогичного показателя 2015 года на 98 718 тыс. руб. (64,1 %). Причинами резкого снижения выручки в отчетном году стали:

- односторонний отказ АО «АИЖК» от исполнения договорных обязательств по выкупу закладных;
- низкие темпы реализации квартир на фоне снижения покупательской способности и агрессивной ценовой политикой конкурирующих объектов;
- продолжающаяся стагнация на рынке загородной недвижимости.

Наряду с сокращением выручки в 2016 году снизились коммерческие и управленические расходы – в целом на 18 678 тыс. руб. к предыдущему году.

В результате, убыток от продаж Общества в 2016 году увеличился по сравнению с 2015 годом на 2 178 тыс. руб. и составил 21 927 тыс. руб.

Прочий доход, полученный Обществом в отчетном периоде, помог сгладить убыток от основной деятельности и получить положительный финансовый результат. В составе прочего дохода 2016 года: проценты к получению в результате эффективного управления денежными средствами на расчетном счете в размере 47 441 тыс. руб., восстановление резервов по сомнительным долгам – 81 023 тыс. руб., из которых большая часть – взыскание задолженности ЖСК «Ушакова, 21», корректировка резервов – 2 669 тыс. руб. и прочее – 4 275 тыс. руб.

В результате деятельности Общества в 2016 году определен финансовый результат в размере 53 838 тыс. руб., что практически в три раза меньше чистой прибыли Общества по итогам 2015 года.

К наиболее значимым мероприятиям, произошедшим в 2016 году в рамках финансово-хозяйственной деятельности АО «ПАИЖК», относятся:

1. уменьшение уставного капитала Общества на 235 006,1 тыс. руб. в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 11.11.2015 г. № СЭД-35-01-97-350;

2. выплата дивидендов единственному акционеру АО «ПАИЖ» по итогам 2015 г. - субъекту Российской Федерации – Пермскому краю в лице Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края - в размере 12 803 тыс. руб.

## **6. Приоритетные направления деятельности АО «ПАИЖК» в 2017-2019 г.г.**

Согласно Долгосрочной программе развития АО «ПАИЖК» на 2015-2019 г.г. (утв. протоколом Совета директоров 25.12.2014 г.) генеральной целью Общества является повышение доступности жилья для жителей Пермского края. В рамках достижения генеральной цели перед Обществом поставлены следующие задачи, определяющие приоритетные направления деятельности АО «ПАИЖК» на 2017-2019 г.г.:

- 1) развитие первичного рынка ипотечного жилищного кредитования Пермского края;
- 2) развитие вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования Пермского края;
- 3) решение проблемы «Обманутых дольщиков» Пермского края;
- 4) развития механизмов кредитования строительства жилья на территории Пермского края.

В соответствии с поручением Председателя Правительства РФ от 04.03.2011 г. № ВП-П16-1452 руководителям органов исполнительной власти субъектов рекомендовано активизировать работу по завершению строительства жилых домов, строительство которых осуществляется с привлечением денежных средств граждан, обязательства перед которыми не исполнены застройщиками в срок. Во исполнение постановления Правительства 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» на базе АО «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию» создан единый организационный центр по реализации мероприятий, направленных на завершение строительства многоквартирных жилых домов, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений на территории Пермского края.

Несмотря на потерю традиционных видов деятельности (в т. ч. экспертиза и обслуживание закладных) в результате одностороннего отказа АО «АИЖК» от исполнения договорных обязательств, Общество ориентировано на развитие ипотечного жилищного рынка Пермского края и планирует дальнейшее взаимодействие с АО «АИЖК» в рамках его новой стратегии развития

## **7. Сведения о событиях после отчетной даты.**

12.01.2017 г. на основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 22.12.2016 г. № СЭД-35-01-12-535 «Об утверждении изменений в Устав АО «ПАИЖК» единственному акционеру Общества – субъекту Российской Федерации – Пермскому краю в лице Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства перечислены денежные средства в размере 235 006 083 руб. в рамках уменьшения Уставного капитала Общества, зарегистрированного в ЕГРЮЛ 30.12.2016 г.

## **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 1995г. №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) 09.02.2016 г. Советом директоров Общества одобрены крупные сделки:

- заключение сделок Минимального неснижаемого остатка в рамках Генерального соглашения № М1-9904/2013/032 от 30 октября 2013г., подписанныго с Филиалом Газпромбанка (АО) в г. Пермь, на суммы не более 600 000 000 (Шестьсот миллионов) рублей, сроком не более 1 года, процентной ставкой не ниже 1% годовых, выгодоприобретателем по сделке является АО «ПАИЖК». Срок действия разрешения 1 год с 01.11.2015г.

2) 07.11.2016г. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края «Об одобрении акционерному обществу «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию» крупных сделок» от 07.11.2016г. № СЭД-35-01-12-424 одобрено АО «ПАИЖК»:

1. совершение крупных сделок путем размещения минимальных неснижаемых остатков на расчетном счете № 40502810700321100006 по Генеральному соглашению о порядке поддержания минимального неснижаемого остатка на счетах клиента от 30.10.2013г. № М1-9904/2013/032 между «Газпромбанк» (Акционерное общество) и АО «ПАИЖК»: валюта неснижаемого остатка – рубль РФ, общая сумма неснижаемых остатков – не более 500 000 000 рублей, процентная ставка – не ниже 1 процента годовых, срок совершения крупных сделок – до 31 октября 2017 г.

2. совершение крупных сделок путем размещения минимальных неснижаемых остатков на расчетном счете № 40701810113240000002 по дополнительному соглашению № 1 от 21.12.2015 г. о порядке начисления и выплаты процентов на неснижаемые остатки денежных средств к договору банковского счета в валюте РФ № 241315000138 от 17.08.2015 г. между Банком ВТБ (ПАО) и АО «ПАИЖК»: валюта неснижаемого остатка – рубль РФ, общая сумма неснижаемых остатков – не более 500 000 000 рублей, процентная ставка – не ниже 1 процента годовых, срок совершения крупных сделок – до 31 октября 2017 г.

## **9. Сведения о совершенных 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 акционерного общества.**

В отчетном году на основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 27.06.2016 г. № СЭД-35-01-12-214 в редакции Приказа от 03.08.2016 г. № СЭД-35-01-12-270 выплачены дивиденды за 2015 год в размере 12 803 тыс. руб.

## **11. Сведения об аффилированных лицах Общества.**

Состав аффилированных лиц на 31.12.2016 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, приходящихся на голосующие акции	1)14.12.2010	100%	100%
2	Кузнецов Александр Александрович	Пермский край, г. Пермь	1)Лицо является единоличным исполнительным органом Общества 2)Член Совета директоров	1)24.11.2016 2)06.12.2016	0	0
3	Филимонов Сергей Григорьевич	Пермский край, г.Пермь	член Совета директоров	06.12.2016	0	0
4	Бондаренко Александр Владимирович	Пермский край, г.Пермь	Член Совета директоров	06.12.2016	0	0
5	Норова Мария Викторовна	Пермский край, г.Пермь	Член совета директоров	06.12.2016	0	0
6	Минх Фаина	Пермский край,	Член совета	06.12.2016	0	0

№ 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
	Алексеевна	г. Пермь	директоров			
7	Золотарев Алексей Владимирович	Пермский край, г. Пермь	Член совета директоров	06.12.2016	0	0
8	Жуков Владимир Юрьевич	Пермский край, г. Пермь	Член совета директоров	06.12.2016	0	0
9	Малютин Дмитрий Васильевич	Пермский край, г. Пермь	Член совета директоров	06.12.2016	0	0

Операции по договорным обязательствам с аффилированными лицами в 2016 году не проводились.

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

В рамках отчетного периода с 01.01.2016 по 08.11.2016 г. единоличным исполнительным органом Общества являлся Директор Малютин Дмитрий Васильевич. С 09.11.2016 г. образован временный единоличный исполнительный орган АО «ПАИЖК» (директор). С 09.11.2016 г. временно исполняющим обязанности директора являлся Кузнецов Александр Александрович.

<b>ФИО лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа / временного единоличного исполнительного органа Общества</b>	<b>Доля участия в уставном капитале Общества, %</b>	<b>Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %</b>
Малютин Дмитрий Васильевич, Директор Общества	нет	нет
Кузнецов Александр Александрович, Директор Общества	нет	нет

**13. Критерии определения и общий размер вознаграждения лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа / временного 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	3 686 967,64

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

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

Вид энергетического	В натуральном выражении	В денежном выражении
Электроэнергия	46 034 кВт	190 тыс. руб.
Бензин	2 117 л.	77 тыс. руб.

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

Кодекс корпоративной этики принят Обществом 29.01.2007 г. и в отчетном году соблюдался.

**16. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.**

Ипотечное жилищное кредитование является основным направлением деятельности Общества. Как и любой другой вид деятельности, данное направление имеет систему рисков, общих и специфических, управление которыми входит в задачи Общества.

**16.1. Страновые и региональные риски.**

К страновым и региональным рискам относятся риски, возникающие в результате влияния географического расположения на деятельность Общества. К факторам, определяющим данную группу рисков относят уровень социального и экономического развития страны и отдельных регионов, особенности политического режима и законодательной базы и др.

**16.1.1. Экономические риски** способны спровоцировать возникновение ущерба или недополучение дохода, выраженные в денежном эквиваленте. Управление данным видом

риска должно включать в себя грамотное планирование деятельности Общества и его основных показателей с учетом особенностей развития отрасли в стране и в регионе.

**16.1.2. социально-политические риски** являются неотъемлемой частью системы рисков и влияют на деятельность Общества посредством решения государством острых социальных проблем. К примеру, реализация мероприятий по снижению уровня безработицы и повышение уровня доходов населения региона способна положительно повлиять на показатели рынка ипотечного жилищного кредитования.

**16.1.3. фискальные риски** возникают в результате определения государством основных задач фискальной политики. Таким образом государство может напрямую поддержать ту или иную отрасль. Например, государственная программа субсидирования процентных ставок на приобретение строящегося жилья позволила поддержать рынок ипотечного кредитования в 2015-2016 г. г.

## **16.2. Финансовые риски.**

Наиболее характерная группа для ипотечного жилищного кредитования – финансовые риски. К ним относятся:

**16.2.1. кредитный риск** – это риск неисполнения заемщиком своих обязательств по кредиту. Управление данным видом риска включает в себя методы и средства, страховущие организацию от нежелательных последствий, в том числе грамотная организация процесса выдачи ипотечного кредита, повышение качества кредитного портфеля и его обслуживания, оперативное реагирование на изменения внешней среды и прочее.

**16.2.2. риск процентной ставки** - риск возможного недополучения ипотечной организацией прибыли в результате изменения процентных ставок, то есть когда процентная ставка, по которой выдан кредит заемщику, оказывается меньше, чем процентная ставка по привлекаемым организацией средствам. Наиболее распространенным способом, снижающим риск процентной ставки, является выдача ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой, привязанной к уровню ключевой ставки.

**16.2.3. риск ликвидности** возникает в результате несбалансированности активов и пассивов кредитной организации из-за нехватки ликвидных средств при наступлении сроков платежей по своим обязательствам. 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.

**16.2.4. валютный риск** возникает вследствие изменения курсов валют. Валютный риск не оказывает прямого влияния на деятельность Общества, так как его деятельность осуществляется исключительно в валюте Российской Федерации.

### **16.3. Правовые риски.**

Правовые риски в организации могут возникнуть как из-за влияния внешних, так и внутренних факторов:

- к внешним причинам возникновения правовых рисков относятся: несовершенство правовой системы, нарушение клиентами и контрагентами договорных условий и т. д.;
- внутренние причины – это неэффективная организация правовой работы, возможное несоответствие внутренних документов организации законодательству страны, недостаточная проработка правовых вопросов при внедрении новых технологий и прочее.

Управление правовыми рисками должно включать в себя в том числе соблюдение всеми сотрудниками организации нормативных правовых актов, учредительных и внутренних документов, а также исключение вовлечения организации и его сотрудников в осуществлении противоправной деятельности. Помимо прочего, основной целью управления правовыми рисками является принятие мер по поддержанию финансовой устойчивости организации, исключая уменьшение активов и капитала в результате выплат денежных средств на основании решений судов.

### **16.4. Отраслевые риски.**

Отраслевые риски являются специфичными, присущими определенной отрасли – ипотечному жилищному кредитованию. Минимизация отраслевых рисков также должна быть среди задач Общества.

**16.4.1. риск досрочного погашения ипотечного кредита** приводит к изменению денежных потоков от заемщика к кредитной организации. Риск досрочного погашения кредита необходимо учитывать организацией с целью предотвращения потери ликвидности, которая может привести к критическим последствиям.

**16.4.2. залоговый риск** должен исключать негативные последствия кредитора в части залогового имущества. Проверка залогового имущества должна проводиться по трем основным критериям:

- юридическая чистота;
- фактическое наличие и соответствие представленной документации;
- отсутствие факта незаконной перепланировки.

**16.4.3. риск дефолта залоговой связью** связан с потерей платежеспособности заемщика по разным причинам: это может быть как снижение уровня доходов, так и увеличение расходов. Управление данным видом риска должно предусматривать не только субъективные (индивидуальные) параметры процесса выдачи ипотечного кредита, но и общекономические.

**16.4.4. страховые риски** предполагают наличие в кредитной организации отложенной системы страхования. К основным видам страхования в рамках ипотечного кредитования относятся страхование объекта недвижимости и страхование жизни и здоровья заемщика.

Таким образом организация страхует не только возможную потерю своего дохода и ликвидности, но и предупреждает непосильную финансовую нагрузку заемщика.

**16.4.5. риск снижения цен на недвижимость** может возникнуть в случае, когда стоимость залога окажется ниже остатка ссудной задолженности по ипотечному кредиту. Текущая экономическая ситуация оставляет уровень данного риска минимальным, так как жилая недвижимость на протяжении длительного периода времени считается одним из самых надежных способов вложения денежных средств.

## **16.5. Риски, связанные с деятельностью Общества.**

**16.5.1. риск потери заемщика** может возникнуть в результате нестабильной экономической ситуации, когда объем потребителей услуг по ипотечному жилищному кредитованию снижается. С целью минимизации данного вида риска ипотечная организация должна повышать уровень доступности жилищного ипотечного кредитования, а также ориентироваться на широкие слои населения.

**16.5.2. риск нерефинансирования** – это риск отказа первичному кредитору в выкупе прав по ипотечному кредиту рефинансирующей организацией. Риск нерефинансирования реализовал себя в АО «ПАИЖК» в конце 2015 года, когда рефинансирующая организация в виду изменения стратегии развития остановила выкуп закладных у первичных кредиторов. В результате Общество значительно снизило объемы ипотечного кредитования и потеряло доходы от основных видов деятельности. С целью минимизации последствий риска нерефинансирования Общество проводит поиск надежных рефинансирующих центров, ориентированных на долгосрочные взаимоотношения, проводит внутренние оптимизационные мероприятия для устранения дисбаланса между доходами и расходами.

**16.5.3. риск профессиональной ответственности третьих лиц** связан с денежными потерями в результате недостаточности профессионализма третьих лиц, с которыми взаимодействует Общество. Управление данным видом риска предусматривает тщательный отбор контрагентов с опытом работы и положительно зарекомендовавших себя на рынке.

**16.5.4. управленческий риск** определяется человеческим фактором и возникает из-за принятия неверного с точки зрения доходности решения при управлении деятельностью организации. Снижение управленческого риска зависит от уровня профессионализма и компетенции управленческого персонала, а также от выбранной стратегии развития организации.

**16.5.5. риск потери деловой репутации** возникает в результате несоблюдения работниками организации принципов профессиональной и корпоративной этики. Качественный подбор персонала, профессионализм и компетенция работников позволяют минимизировать данный вид риска.

**16.5.6. технологический риск** связан с многоэтапностью процесса выдачи ипотечного кредита и регулируется на каждом этапе посредством разработки четко отлаженного механизма по выдаче ипотечного кредита.

**16.6. Риски, связанные с деятельностью Общества на внешнем рынке.**

Общество не осуществляет свою деятельность на внешнем рынке.

Врио директора



А. А. Кузнецов

Прошнуровано,  
пронумеровано  
41

(сорок один)  
месяц

и скреплено  
печатью

