

ОАО «Пермское агентство по ипотечному жилищному
кредитованию»

Годовой отчет за 2013 г.

*Исполнитель: Начальник финансово-экономического отдела
Малычева Е.В.
Тел. 2-700-708 доб.309
28.04.2014 г.*

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТКРЫТОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ.....	5
2. СВЕДЕНИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.....	7
Годовое общее собрание акционеров.....	8
Внеочередные общие собрания акционеров.....	9
Исполнительный орган Общества.....	17
Коллегиальный исполнительный орган Общества.....	18
Ревизионная комиссия Общества.....	19
3. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.....	19
4. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРМСКОМ КРАЕ.22	
Рынок недвижимости в Пермском крае: тенденции и итоги 2013 года.....	22
Рынок ипотечного кредитования Пермского края в 2013 году.....	23
Прогнозы развития рынка ипотечного кредитования на 2014 год.....	26
5. АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «ПАИЖК» ЗА 2013 Г.....	28
5.1. Направления деятельности ОАО «ПАИЖК».....	28
5.1.1. Ипотечное кредитование.....	28
5.1.2. Приобретение и рефинансирование ценных бумаг (закладных).....	30
5.1.3. Сопровождение и обслуживание ценных бумаг (закладных).....	31
5.1.4. Экспертиза закладных.	32
5.1.5. Инвестиционно-строительная деятельность ОАО «ПАИЖК».....	33
5.1.6. Проект «Обманутые дольщики».....	34
5.2. Анализ финансовых результатов Общества.	37

6. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «ПАИЖК» В 2014-2016 Г.Г.	38
7. СВЕДЕНИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	40
8. СВЕДЕНИЯ О СОВЕРШЕННЫХ ОТКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ КРУПНЫХ СДЕЛКАХ.....	41
9. СВЕДЕНИЯ О СОВЕРШЕННЫХ ОТКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛКАХ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ.....	42
10. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.....	42
11. СВЕДЕНИЯ ОБ АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦАХ ОБЩЕСТВА.....	42
12. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.....	44
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.....	45
14. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕМАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ ОТКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ ВИДОВ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ.	45
15. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОТКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ.	46
16. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ ОБЩЕСТВА.	46
17. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.	47
17.1. Страновые и региональные риски.....	47
17.2. Риски в сфере жилой недвижимости.....	47
17.2.1. Риск неисполнения договора купли-продажи.	48
17.2.2. Риск профессиональной ответственности третьих лиц.	48

17.2.3. Риск изменения цен на недвижимость.....	48
17.3. Финансовые риски.....	48
17.3.1. Валютный риск.....	48
17.3.2. Кредитный риск.....	48
17.3.3. Риск ликвидности.....	49
17.3.4. Риск процентной ставки.....	49
17.4. Риски, связанные с деятельностью Общества.....	49
17.5. Правовые риски.....	50
17.6. Банковские риски.....	50

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 архитектуры Пермского края от 21.10.2013 г. № СЭД-35-05-06-129 аудитором Общества на 2013 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.

Уставный капитал и сведения об акциях: по состоянию на 31.12.2013 г. Уставный капитал Общества равен 804 300 тыс. руб., разделен на обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 804 300 штук номинальной стоимостью 1000 руб. каждая.

Общество учреждено с Уставным капиталом 130 000 тыс. руб., разделенным на обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 130 000 штук номинальной стоимостью 1000 руб. каждая, регистрационный номер выпуска акций № 1-01-56810-D от 18.04.2006 г.

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.

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 2013 г. единственным акционером в лице Министерства строительства и архитектуры Пермского края рассматривались следующие вопросы: утверждение годового отчета и годовой бухгалтерской отчетности за 2012 год, утверждение отчета о прибылях и убытках Общества за 2012 год, о начислении дивидендов Общества за 2012 год (принято решение не выплачивать дивиденды по акциям по итогам деятельности Общества за 2012 год), о покрытии убытков Общества 2012 года, об избрании членов Совета директоров, об избрании членов ревизионной комиссии. Решение годового Общего собрания акционеров Общества утверждено приказом Министерства строительства и архитектуры от 28.06.2013 г. № СЭД-35-05-06-81.

Внеочередные общие собрания акционеров.

1) Решение внеочередного общего собрания акционеров по вопросу утверждения плана финансово-хозяйственной деятельности Общества на очередной 2013 год и плановый период 2014 и 2015 годов, утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края «О решении единственного акционера» от 11.01.2013 г. № СЭД-35-05-06-3.

2) Решение единственного акционера Общества по вопросу приостановления полномочий единоличного исполнительного органа Общества – Генерального директора Шинкаренко А.А. с 28.01.2013г., образования временного единоличного исполнительного органа Общества с 28.01.2013г., назначения временным генеральным директором Ковальевского И.В., заключения с Ковалевским И.В. срочного трудового договора. Решение утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 28.01.2013г. № СЭД-35-05-06-6.

3) Решение единственного акционера Общества по вопросу внесения в приказ Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 28.01.2013г. № СЭД-35-05-06-6 «О решениях единственного акционера ОАО «ПАИЖК» следующих изменений: п.2 изложить в следующей редакции: «2. Образовать временный единоличный исполнительный орган Общества (генеральный директор) с 28.01.2013г.», п.2.1. изложить в следующей редакции: «2.1 назначить генеральным директором Ковалевского Игоря Владимировича». Настоящий приказ вступает в силу с момента подписания и распространяется на правоотношения, возникшие с 28 января 2013 года. Решение утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 30.01.2013г. № СЭД-35-05-06-9.

4) Решение единственного акционера Общества по вопросу об избрании членов ревизионной комиссии Общества, досрочного прекращения полномочий ревизионной комиссии ОАО «ПАИЖК», действующей от 27.11.2012г. Признать утратившим силу п.3 Приказа от 27.11.2012 № СЭД-35-05-06-122 «Об избрании членов ревизионной комиссии ОАО «ПАИЖК». Члены ревизионной комиссии для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества:

- Накарякова Галина Григорьевна – начальник отдела бюджетного планирования и финансов;
- Мандзяк Елена Фаридовна – консультант отдела бюджетного планирования и финансов;
- Агжигитова Гузель Ренатовна – консультант юридического отдела.

Решение утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 12.02.2013г. № СЭД-35-05-06-15.

5) Решение единственного акционера Общества по вопросу досрочного прекращения полномочий членов Совета директоров, избранных согласно приказу от 28.12.2012 № СЭД-35-05-06-149 «О решениях единственного акционера», утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 05.03.2013г. № СЭД-35-05-06-23.

6) Решение единственного акционера Общества по вопросу избрания Совета директоров Общества в количестве 5 человек в следующем составе:

ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
Бородулин Дмитрий Евгеньевич – исполняющий обязанности министра строительства и архитектуры Пермского края;	нет	нет
Шагап Андрей Владимирович – министр по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края;	нет	нет
Гончаров Николай Николаевич – заместитель министра по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края;	нет	нет
Бондаренко Александр Владимирович – начальник отдела развития строительного комплекса Министерства строительства и архитектуры Пермского края;	нет	нет
Заводская Ольга Сергеевна – исполняющая обязанности начальника юридического отдела Министерства строительства и архитектуры Пермского края, утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 11.03.2013г. № СЭД-35-05-06-25.	нет	нет

7) Решение единственного акционера Общества по вопросу признания утратившим силу Приказ министерства строительства и архитектуры Пермского края от 05.03.2013 СЭД-35-05-06-25 «О решении единственного акционера ОАО «ПАИЖК» об избрании членов Совета директоров», утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 11.03.2013г. № СЭД-35-05-06-28.

8) Решение единственного акционера Общества по вопросу избрания Совета директоров Общества в количестве 5 человек в следующем составе:

ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
Бородулин Дмитрий Евгеньевич – исполняющий обязанности министра строительства и архитектуры Пермского края;	нет	нет
Кощеев Игорь Валентинович – заместитель министра по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края;	нет	нет
Гончаров Николай Николаевич – заместитель министра по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края;	нет	нет
Бондаренко Александр Владимирович – начальник отдела развития строительного комплекса Министерства строительства и архитектуры Пермского края;	нет	нет
Заводская Ольга Сергеевна – исполняющая обязанности начальника юридического отдела Министерства строительства и архитектуры Пермского края. Решение утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 11.03.2013г. № СЭД-35-05-06-29.	нет	нет

9) Решение единственного акционера Общества по вопросу прекращения полномочий единоличного исполнительного органа Общества генерального директора Шинкаренко А.А., которые приостановлены с 28.01.2013г., расторжении трудового договора и увольнения Шинкаренко А.А., генерального директора Общества 27.03.2013г. на основании п.9 ст.81 ТК РФ, в связи с принятием необоснованного решения, повлекшего за собой неправомерное использование имущества и иной ущерб имуществу Общества на основании заключения ревизионной комиссии от 14.03.2013 г., утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 27.03.2013г. № СЭД-35-05-06-38.

10) Решение единственного акционера Общества по вопросу прекращения полномочий единоличного исполнительного органа Общества генерального директора Ковалевского И.В., с 28.03.2013г., расторжении трудового договора и увольнения Ковалевского И.В., генерального директора Общества 28.03.2013г. на основании соглашения о расторжении трудового договора от 27.03.2013г., утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 27.03.2013г. № СЭД-35-05-06-39.

11) Решение единственного акционера Общества по вопросу образования нового единоличного исполнительного органа Общества (генеральный директор), назначении на должность генерального директора ОАО «ПАИЖК» сроком на три года Малютина Д.В., заключении с Малютиным Д.В. трудового договора с 28.03.2013 г., решение утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 27.03.2013г. № СЭД-35-05-06-40.

12) Решение единственного акционера Общества о внесении изменений в приказ Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 27.03.2013 № СЭД-35-05-06-38 в связи с допущенной технической ошибкой в тексте приказа и изложением в следующей редакции «заключение ревизионной комиссии по результатам внеплановой проверки ОАО «ПАИЖК» от 14.12.2012 г.», утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 10.04.2013г. № СЭД-35-05-09-376.

13) Решение единственного акционера Общества по вопросу прекращения полномочий всех членов Совета директоров Общества, избранных согласно приказу от 11.03.2013 г. № СЭД-35-05-06-29, избрании Совета директоров в количестве 5 человек в следующем составе:

ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
Бородулин Дмитрий Евгеньевич – исполняющий обязанности министра строительства и архитектуры Пермского края;	нет	нет
Малютин Дмитрий Васильевич – генеральный директор Общества;	нет	нет
Денисова Ирина Афанасьевна – заместитель министра, начальник управления бюджетных инвестиций и строительства министерства и архитектуры Пермского края;	нет	нет
Бондаренко Александр Владимирович – начальник отдела развития строительного комплекса Министерства строительства	нет	нет

ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
и архитектуры Пермского края;		
Заводская Ольга Сергеевна – исполняющая обязанности начальника юридического отдела Министерства строительства и архитектуры Пермского края. Решение утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 19.04.2013г. № СЭД-35-05-05-78.	нет	нет

14) Решение единственного акционера Общества по вопросу утверждения изменений в Устав Общества, о предоставлении документов для государственной регистрации сроком до 05.06.2013 г., утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 30.05.2013г. № СЭД-35-05-06-66.

15) Решение единственного акционера Общества по вопросу утверждения новой редакции устава Общества, образования исполнительного органа Общества: коллегиальный исполнительный орган (правление), единоличный исполнительный орган (директор), назначения на должность директора сроком на три года Малютина Д.В., заключения дополнительного соглашения к трудовому договору с 10.07.2013 г., предоставления Директором необходимых документов на регистрацию изменений в Устав, приведения внутренних документов Общества в соответствии с новой редакцией Устава, прекращения полномочий членов Совета директоров, избрании в члены Совета директоров лиц в следующем составе:

ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
Бородулин Дмитрий Евгеньевич – исполняющий обязанности министра строительства и архитектуры Пермского края	нет	нет
Малютин Дмитрий Васильевич – директор Общества	нет	нет
Денисова Ирина Афанасьевна – заместитель министра, начальник управления бюджетных инвестиций и строительства Министерства и архитектуры Пермского края	нет	нет

ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
Бондаренко Александр Владимирович – начальник отдела развития строительного комплекса Министерства строительства и архитектуры Пермского края	нет	нет
Заводская Ольга Сергеевна – исполняющая обязанности начальника юридического отдела Министерства строительства и архитектуры Пермского края	нет	нет

принятия и утверждения положения «О совете директоров», принятия и утверждения положения «О ревизионной комиссии (ревизора), принятия и утверждения положения «О директоре ОАО «ПАИЖК», принятия и утверждения положения «О правлении ОАО «ПАИЖК». Решение утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 10.07.2013 № СЭД-35-05-06-86.

16) Решение единственного акционера Общества по вопросу увеличения уставного капитала Общества на 300 000 тыс. руб. путем размещения дополнительных обыкновенных именных акций бездокументарных акций в количестве 300 тыс. штук, об условиях и порядке оплаты ценных бумаг, порядка определения даты начала и даты окончания размещения, о регистрации директором Общества в уполномоченном органе решения о выпуске ценных бумаг, регистрации отчета об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг, утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 14.08.2013г. № СЭД-35-05-06-100.

17) Решение единственного акционера Общества по вопросу утверждения изменений в Устав Общества, представления документов для регистрации изменений в орган, осуществляющий государственную регистрацию до 30.08.2013 г., утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 14.08.2013 № СЭД-35-05-05-191.

18) Решение единственного акционера Общества по вопросу досрочного прекращения полномочий членов Совета директоров Общества от 10.07.2013 г., избрании в члены Совета директоров лиц 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

ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
Малютин Дмитрий Васильевич – директор Общества;	нет	нет
Денисова Ирина Афанасьевна – заместитель министра, начальник управления бюджетных инвестиций 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 – исполняющий обязанности начальника юридического отдела Министерства строительства и архитектуры Пермского края.	нет	нет
Минх Фаина Алексеевна – заместитель министра, начальник управления жилищной политики Министерства строительства и архитектуры, утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 24.10.2013 № СЭД-35-05-06-133.	нет	нет

19) Решение единственного акционера Общества по вопросу досрочного прекращения полномочий членов Совета директоров Общества, избранных в члены Совета директоров лиц 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	нет	нет

ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
Общества;		
Минх Фаина Алексеевна – заместитель министра, начальник управления жилищной политики Министерства строительства и архитектуры;	нет	нет
Денисова Ирина Афанасьевна – заместитель министра, начальник управления бюджетных инвестиций 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 – исполняющий обязанности начальника юридического отдела Министерства строительства и архитектуры Пермского края, утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 05.11.2013 № СЭД-35-05-06-138.	нет	нет

20) Решение единственного акционера Общества по вопросу досрочного прекращения полномочий членов Совета директоров Общества от 05.11.2013 г., избрании в члены Совета директоров лиц 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
Денисова Ирина	нет	нет

ФИО Членов Совета директоров, краткая характеристика	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
Афанасьевна – заместитель министра, начальник управления бюджетных инвестиций Министерства строительства и архитектуры Пермского края;		
Бондаренко Александр Владимирович – начальник отдела развития строительного комплекса Министерства строительства и архитектуры Пермского края;	нет	нет
Минин Александр Евгеньевич – начальник юридического отдела Министерства строительства и архитектуры Пермского края.	нет	нет
Минх Фаина Алексеевна – заместитель министра, начальник управления жилищной политики Министерства строительства и архитектуры, утверждено Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 19.12.2013 № СЭД-35-05-06-162.	нет	нет

Исполнительный орган Общества.

В период с 01.01.2013 г. до 10.07.2013 г. в Обществе действовал единоличный исполнительный орган - Генеральный директор.

В период с 01.01.2013 г. до 28.01.2013 г. единственным исполнительным органом общества являлся Генеральный директор Шинкаренко Андрей Александрович, избранный на должность решением Общего собрания акционеров (Протокол № 5 от 11 мая 2006 года). Приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пермского края № СЭД-35-06-06-34 от 16.05.2011 года полномочия генерального директора Шинкаренко А.А. были продлены, трудовой договор был заключен на 3 года.

28.01.2013 г. на основании Приказа Министерства строительства и архитектуры Пермского края «О решениях единственного акционера Общества № СЭД-35-05-06-6 (в редакции Приказа Министерства строительства и архитектуры Пермского края № СЭД-35-05-06-9 от 30.01.2013 г.):

- полномочия Генерального директора Шинкаренко А.А. были приостановлены с 28.01.2013 г.;
- образован временный единоличный исполнительный орган Общества (Генеральный директор) с 28.01.2013 года;
- назначен временный Генеральный директор Ковальковский Игорь Владимирович. С Ковальковским И.В. был заключен срочный трудовой договор.

27.03.2013 г. Министерством строительства и архитектуры Пермского края был издан Приказ № СЭД-35-05-06-38 «О решениях единственного акционера Общества, в соответствии с которым были приняты решения:

- прекратить полномочия единоличного исполнительного органа Общества Генерального директора Шинкаренко А.А., которые приостановлены с 28.01.2013 приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 28.01.2013 г. №СЭД-35-05-06-6;
- расторгнуть трудовой договор и уволить Шинкаренко А.А., генерального директора Общества, 27.03.2013 г. на основании п.9 ст. 81 ТК РФ, в связи с принятием необоснованного решения, повлекшего за собой неправомерное использование имущества и иной ущерб имуществу Общества.

В период с 27.03.2013 г. до 10.07.2013 г. Единоличным исполнительным органом общества являлся Генеральный директор Малютин Дмитрий Васильевич, назначенный на должность Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края № СЭД-35-05-06-40 от 27.03.2014 г..

На основании Приказа Министерства строительства и архитектуры от 10.07.2013 г. № СЭД-35-05-06-86 «О решениях единственного акционера» Общества были приняты следующие решения:

- утвердить новую редакцию Устава Общества (зарегистрирована 23.07.2013 г.);
- образовать коллегиальный исполнительный орган Общества (Правление) и единоличный исполнительный орган Общества (Директор);
- прекратить полномочия Генерального директора Малютина Дмитрия Васильевича с 10.07.2013 г.;
- назначить на должность Директора Общества Малютина Дмитрия Васильевича;
- заключить с Малютиным Д.В. трудовой договор с 11.07.2013 г.

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 директора Общества;	нет	нет
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 2013 год (Приказ Министерства строительства и архитектуры от 28.06.2013 г. № СЭД-35-05-06-81).

Решением Совета директоров (Протокол от 26.06.2013 г.) было принято решение о проведении проверки (ревизии) и предоставлении Совету директоров заключения ревизионной комиссии за 12 месяцев 2012 года.

Решением Совета директоров (Протокол от 28.06.2013 г.) было принято решение о рассмотрении (принятии) заключения ревизионной комиссии по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2012 год.

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

За 2013 г. на российском рынке ипотечного жилищного кредитования было выдано 824 792 ипотечных кредита на общую сумму 1 354,0 млрд. руб., что на 20,0% превышает уровень 2012 г. в количественном и на 30,0% в денежном выражении.

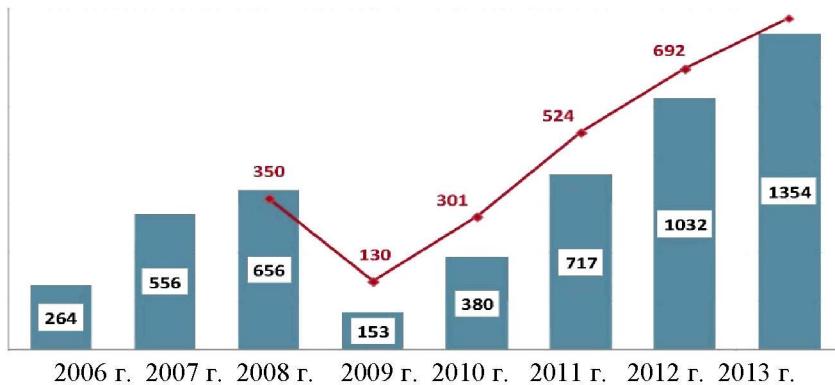


Рисунок 1 – Объемы рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ в 2006-2013 гг., млрд. руб. (диаграмма) и тыс. шт. (график)

На фоне общего сокращения количества сделок с недвижимостью в 2013 г. возрастает роль ипотечного жилищного кредитования. Так, по данным Росреестра, каждое четвертое право собственности, зарегистрированное в сделках с жильем, приобреталось с использованием ипотечного кредита. Данное обстоятельство стало важной особенностью рынка ипотечного жилищного кредитования в России в 2013 г.

Динамика ставок по рублевым ипотечным кредитам в 2013 г. была неравномерной: в начале года они активно росли, достигнув максимального значения в марте – 12,9%, но в дальнейшем тенденция к росту изменила направление на противоположное, достигнув минимального значения в 2013 году в ноябре-декабре (11,9-12,1%).

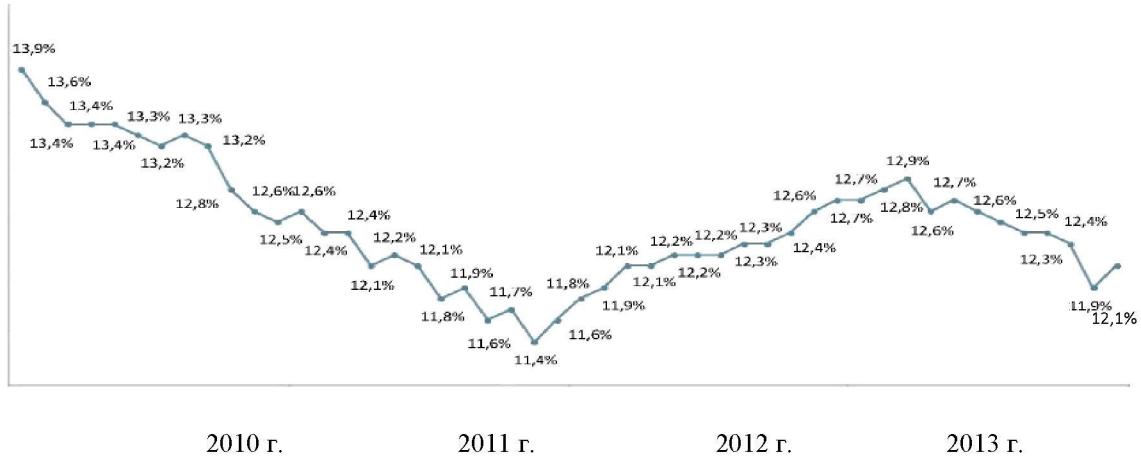


Рисунок 2 – Ставки по ипотечным рублевым кредитам в РФ по месяцам 2010-2013 гг., %

Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в 2013 г. составила 12,4%, на что повлияли высокие размеры ставок в начале года. Сезонное снижение ставок во втором полугодии 2013 г. привело к росту активности заемщиков в декабре.

Суммарный ипотечный портфель на балансах банков за 2013 г. увеличился на 651 млрд. руб., что составило 32,6% от объема портфеля по состоянию на 01.01.2013 г., при этом качество портфеля осталось на высоком уровне.¹

¹ Ежемесячный отчет ОАО «АИЖК», Выпуск №1, 2014г.

Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.01.2014 г. составила 1,49%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа составила 96,0%. Увеличение доли платежей по ипотечным кредитам без просрочки и сокращение доли просроченных платежей с просрочкой больше 90 дней свидетельствуют о повышении качества ипотечных портфелей банков. Однако, следует отметить, что резкое ухудшение экономической ситуации может привести к увеличению доли просроченных платежей и ухудшению качества ипотечного портфеля.

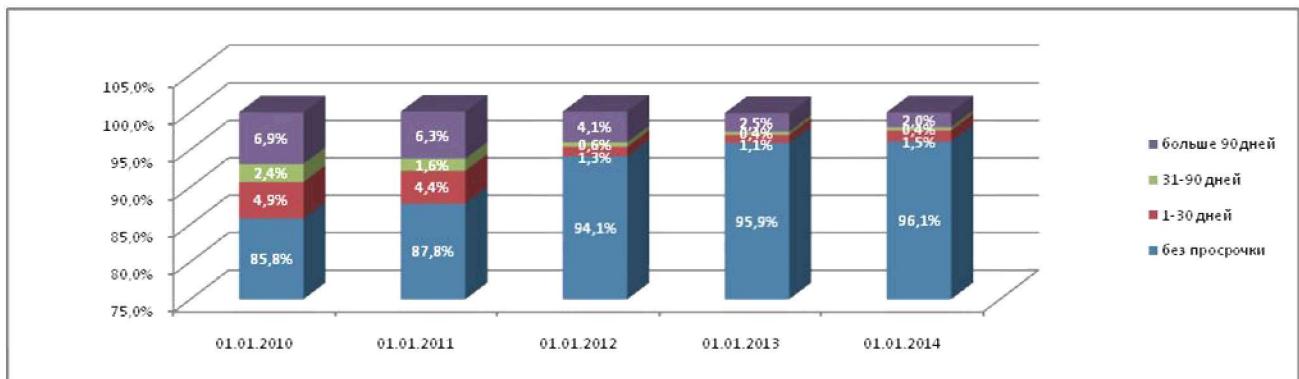


Рисунок 3 – Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в РФ в 2010-2014 гг., %

Рост ипотечного рынка стал одним из основных драйверов жилищного строительства. Почувствовав, что банки возобновили кредитование строительной отрасли и покупателей жилья, застройщики активизировали свою деятельность. Так, в 2013 году было построено 912,1 тыс. квартир общей площадью 69,4 млн. кв. метров (+5,6% к соответствующему периоду предыдущего года). Этот показатель является рекордным за всю историю Российской Федерации с 1989 года. Ввод индустриального жилья составил 687,7 тыс. квартир общей площадью 39 млн. кв. м (+10,6% и +5,4% соответственно к уровню 2012 г.).



Рисунок 4 – Объем ввода жилья в России за 1980-2013 гг., млн. кв. м.

4. Рынок недвижимости и ипотечного кредитования в Пермском крае.

Рынок недвижимости в Пермском крае: тенденции и итоги 2013 года.

Главным событием в сфере жилищного строительства Пермского края в 2013 г. стало «преодоление порога» в 1 000,0 тыс. кв. м. жилья.

Всего за 2013 год в Пермском крае введено 1,004 млн. кв. м жилья, что на 21,6% больше, чем в предыдущем году, 486 тыс. кв. м. из них приходится на индивидуальное строительство.

Несмотря на существенный рост предложения, остальные показатели рынка не изменились. Так, если в первой половине года цены на рынке строящегося жилья росли, то с лета происходили постоянные колебания на 1-1,5%. Конец 2013 г. характеризовался резким увеличением объема продающихся квартир на первичном рынке: по данным на декабрь 2013 г. в базе предложений находилось 94,1 тыс. кв. м жилья – на 43% больше, чем в ноябре этого же года. Объем предложения на вторичном рынке жилья Пермского края аналогичен первичному: тенденция цен к росту в первой половине 2013 года и непостоянство во второй.²

На конец декабря 2013 года объем предложений квартир в новостройках Перми сократился на 5,67% и составил, по данным Пермской мультилистинговой системы, 2013 объектов. Количество предлагаемых объектов на вторичном рынке жилой недвижимости в декабре 2013 года составило 1850, что на 22,40% меньше показателя предыдущего месяца.



Рисунок 5 – Объем предложения на рынке многоквартирного жилья г. Перми, шт.

Цена на рынке первичного и вторичного жилья Пермского края в 2013 году имела тенденцию к незначительному (порядка 2%) увеличению в сравнении с предыдущим годом.

По данным аналитического центра «Медиана», на конец декабря 2013 года средневзвешенная цена предлагаемых к продаже квартир в новостройках г.Перми незначительно увеличилась (на 0,74%) и составила 47,59 тыс. руб. за 1 кв. м. На вторичном

² <http://www.bn.ru/permskii-krai/articles/2014/01/29/148488.html>

рынке жилья цена увеличилась на 1,30% и составила на конец анализируемого периода 53,57 тыс. руб. за 1 кв.м.³

В настоящее время эксперты не видят предпосылок к серьезным изменениям на жилищном рынке и прогнозируют возможное влияние Олимпийских игр в Сочи в 2014 году на рынок ипотечного кредитования, в том числе на разработку новых проектов «эконом-класса», а также увеличение объема предложения и цен. Данное положение вещей напрямую зависит от восстановления российской экономики: если оно начнется в начале 2014 года, то цены на рынке жилой недвижимости в г. Перми вырастут в пределах 10,0%.

Постоянное информационное давление о том, что ожидается кризис в экономике заставляет людей более осторожно подходить к приобретению недвижимости. Кроме того, сокращаются федеральные и городские бюджеты, что также может указывать на сокращение объема рынка ипотечного кредитования.⁴

Рынок ипотечного кредитования Пермского края в 2013 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.

Отметим, что в Пермском крае и непосредственно в г. Перми всего 25 различных банковских структур предлагают оформить ипотечный кредит, всего разработано ими 228 самых разнообразных программ, отвечающих на запросы потенциальных заемщиков. Среди предложенных программ ставки колеблются в пределах от 6 до 20% годовых для кредитов, предоставляемых в рублях. Максимальный срок кредита на жилье до 50 лет.⁵

По данным статистики Центрального банка России в Пермском крае за 2013 год возросло количество ипотечных кредитов на 26,5% в сравнении с предыдущим аналогичным периодом, в денежном эквиваленте эта сумма составила более 26 154 млн. руб. За весь прошедший год населением Пермского края было оформлено 19 498 ипотечных кредитов.



Рисунок 6 – Выдача ипотечных кредитов в Пермском крае за 2011-2013 гг.

³ <http://metrosphera.ru/presscenter/publications/?id=1933>

⁴ <http://www.bn.ru/permskii-krai/articles/2014/01/29/148488.html>

⁵ http://riarealty.ru/mortgage_news/20140211/402499018.html

В целом за анализируемый период сохранилась положительная динамика выдачи ипотечных кредитов в Пермском крае. В 2012 г. в сравнении с 2011 г. прирост составил 6 304 млн. руб., тогда как в 2013 г. по сравнению с 2012 г. аналогичный показатель равен 5 483 млн. руб. Прирост объема выданных ипотечных кредитов в 2013 г. меньше, чем в 2012 г. Однако, разница между ними невысокая, что позволяет говорить о сохранившемся с предыдущего года активном развитии данного сегмента рынка.

На протяжении всего 2013 года направление объема выдачи ипотечных кредитов имеет вид возрастающей прямой (см. рис. 12): с 985 млн. руб. в январе до 26 154 млн. руб. в декабре 2013 года. Прирост на протяжении всего анализируемого периода равномерен и не имеет скачкообразных движений.



Рисунок 7 – Выдача ипотечных кредитов в Пермском крае по месяцам 2013 г., млн. руб.

Анализируя динамику процентных ставок по ипотечным кредитам по месяцам 2013 г. (рис. 13), можно сделать вывод об их неравномерном изменении в течение всего анализируемого периода.



Рисунок 8 – Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в Пермском крае по месяцам 2013 г., %

В целом, в период с 2011 г. по 2013 г. наблюдается увеличение средневзвешенной процентной ставки по ипотечным кредитам с 12,1% до 12,7%. Увеличение данного показателя в 2013 г. по сравнению с 2012 г. произошло на 0,2%, а по сравнению с 2011 г. – на 0,6%. Однако, данное обстоятельство не повлияло на уверенный рост объема выдачи ипотечных кредитов в течение 2013 г.



Рисунок 9 – Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в Пермском крае за 2011-2013 гг., %

Активное развитие рынка ипотечного кредитования в Пермском крае в 2013 году и повышающиеся в последние три года процентные ставки повлияли на увеличение объема просроченной задолженности по ипотечным кредитам. В период с 2011 по 2013 гг. объем просроченной задолженности имел неоднозначную тенденцию и в 2011 г. был равен 1 201 млн. руб., а к концу 2013 г. – 1 077 млн. руб. (рис. 15). В целом за анализируемый период значение данного показателя снизилось на 10,3%.

В течение 2013 года объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам в Пермском крае так же, как и динамика средневзвешенной процентной ставки, имеет неоднозначную тенденцию (рис. 16): возрастает в период увеличения процентной ставки и снижается в период ее уменьшения.

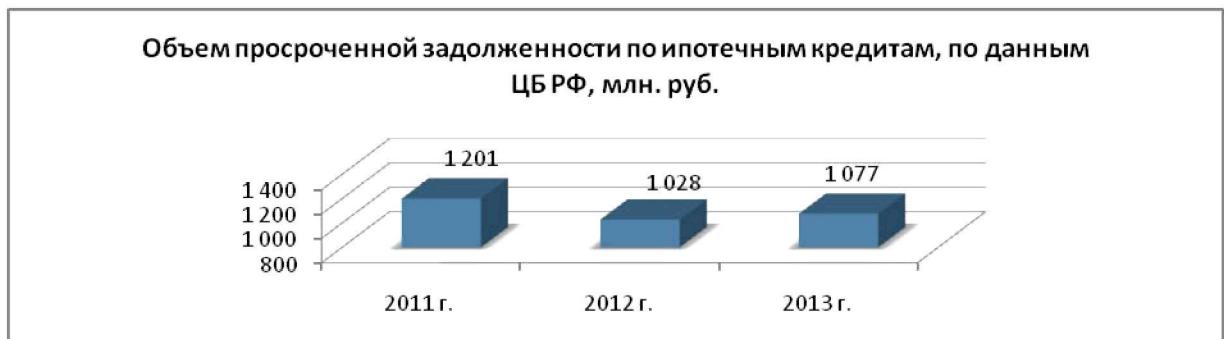


Рисунок 10 – Объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам в Пермском крае за 2011-2013 гг., млн. руб.



Рисунок 11 – Объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам в Пермском крае по месяцам 2013 года, млн. руб.

Ежегодный прирост рынка ипотечного кредитования сохраняется уже на протяжении нескольких последних лет – после резкого снижения рынка в кризисный 2009 год (более чем в 4 раза) он снова начал показывать уверенный и стабильный рост.

Прогнозы развития рынка ипотечного кредитования на 2014 год.

Среди лидеров рынка ипотечного кредитования в России по сравнению с 2012 годом произошли незначительные изменения. Первые четыре строчки, как и в прошлом году, заняли Сбербанк (629,8 млрд. руб.), ВТБ24 (243,3 млрд. руб.), Газпромбанк (78,2 млрд. руб.), Дельтакредит (28,1 млрд. руб.). Замыкает пятерку лидеров Связь-Банк, который вытеснил с этой позиции Росбанк (17,6 млрд. руб.).⁶

Доля государства на ипотечном рынке также возрастает: на долю присутствующих на нем пяти банков с государственным участием в 2013 году пришлось 72,7%, тогда как в 2012 году данный показатель был равен 66,4%.

Темп роста ипотечного рынка в России ожидаемо снизился по сравнению с итогами 2012 года. Тем не менее, по всем ключевым показателям рынка наблюдается положительная динамика – увеличение общей задолженности, объема и количества выданных ипотечных кредитов, снижение просроченной задолженности.

Стоит отметить, что на текущий момент рынок ипотечного кредитования остается наиболее стабильным сегментом. Так, в 2013 году был зафиксирован рекордный показатель с 2010 года по уровню ипотечных сделок – в прошедшем году 25% сделок на покупку квартиры были совершены с использованием целевого кредита. В свою очередь, вместе с ростом ипотечного рынка, в 2013 году изменились и показатели просроченной задолженности по ипотеке, объем которых сократился на 8% в сравнении с 2012 годом.

Однако, дальнейшее продолжение такого активного роста в 2014 году мало осуществимо. Макроэкономическая ситуация в стране в конце 2013 года свидетельствует об отсутствии причин, которые позволят сохранить текущие темпы роста рынка ипотеки. По предварительным прогнозам рынок ипотеки по итогам 2014 года вырастет на 16% и в числовом выражении не превысит 1,5 трлн. руб.⁷

Снижение ставок по ипотечным кредитам в 2014 году также не ожидается. В подтверждение этого вывода – итоги опроса первых лиц российских банков, проведенного рейтинговым агентством «Эксперт РА»: 88% участников рынка не предвидят изменений процентных ставок по ипотеке в течение полугода. Ставки с большей долей вероятности останутся на текущем уровне либо претерпят незначительные изменения (в пределах 0,5%). При этом ожидания ипотечных банков практически совпадают с их планами относительно процентных ставок по ипотечным кредитам: 75% из них планируют в ближайшее время оставить ставки без изменения.⁸

⁶ http://www.dp.ru/a/2014/03/04/Itogi_ipotechnogo_rinka_20/

⁷ <http://bankir.ru/novosti/s/sekvoiya-kredit-konsolideishn-rynek-ipoteki-po-itogam-2014-goda-vyrastet-na-16-10065294/>

⁸ <http://www.zanimaem.ru/kredity-fizicheskim-litsam/ipoteka/prognoz-2014-god.php>

По мнению большинства экспертов, общее значимое снижение ставок будет происходить достаточно медленно. Снижение стоимости заимствования по длинным кредитам – долгосрочная задача, решить которую можно в перспективе трех-пяти лет. И в течение 2014 года динамика ставок будет сильно зависеть от монетарной политики Банка России. В будущем году специалисты прогнозируют значение среднерыночной ставки по ипотечным кредитам на уровне 12,5% годовых.⁹

Дальнейшее развитие рынка ипотеки и доступности жилья будет зависеть не только от политики банков, но и от макроэкономических факторов. В первую очередь – от уровня доходов населения. Если рассматривать базовый прогноз Минэкономразвития России, то в нем не заложено ухудшение данного показателя.

Второй фактор, важный для развития рынка ипотеки, — возможность банков привлекать фондирование для выдачи жилищных кредитов, в том числе путем выпуска ипотечных ценных бумаг. Именно в этом направлении Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) намерено поддерживать банки, сосредоточив усилия на развитии вторичного рынка ипотеки. АИЖК планирует сохранить влияние на первичный рынок с точки зрения поддержания его стабильности, но основным приоритетом сделать качественное развитие вторичного рынка ипотеки и предоставление банкам альтернативных вариантов привлечения долгосрочного фондирования. Кроме того, АИЖК будет развивать свои программы по выкупу ипотечных ценных бумаг.¹⁰

В 2014 году АИЖК, согласно утвержденной стратегии развития, намерено создавать условия для устойчивого и качественного роста рынка ипотечного кредитования, преимущественно в сегменте эконом-класса. Большое внимание будетделено развитию инфраструктурных услуг, направленных на повышение уровня конкуренции на рынке и снижение банковской маржи участников ипотечного рынка. Важным направлением деятельности является также дальнейшее развитие механизма ипотечного страхования, способствующего повышению доступности ипотечного кредитования и перераспределению рисков. Кроме того, АИЖК продолжит предоставление кредитов для отдельных категорий граждан по ставкам ниже рыночных.¹¹

⁹ http://www.ahml.ru/ru/press/about_ahml/index.php?id4=4743

¹⁰ http://www.ahml.ru/ru/press/about_ahml/index.php?id4=4716

¹¹ http://www.ahml.ru/ru/press/about_ahml/index.php?id4=4687

5. Анализ деятельности ОАО «ПАИЖК» за 2013 г.

5.1. Направления деятельности ОАО «ПАИЖК».

5.1.1. Ипотечное кредитование.

За 2013 год в ОАО «ПАИЖК» поступило на рассмотрение 1 017 заявок на получение ипотечного кредита (займа), что в абсолютном выражении меньше уровня 2012 года на 138 шт., в относительном – на 11,9%.

В целом за 2011-2013 гг. объем заявок, поступивших в ОАО «ПАИЖК» имеет тенденцию к уменьшению, что связано в усиливающейся конкуренции со стороны банковского сектора.



Рисунок 12 – Структура заявок, поступивших в ОАО «ПАИЖК» в 2011-2013 гг., шт.

В связи с уменьшением объема заявок, поступивших в ОАО «ПАИЖК», снижается и количество одобренных заявок. Процент одобренных заявок остается на прежнем уровне, в 2013 г. было одобрено 76,4 % всех заявок, в 2012 г. - 76,3 %, а в 2011 г. – 78,0 %. (см. рис. 18).

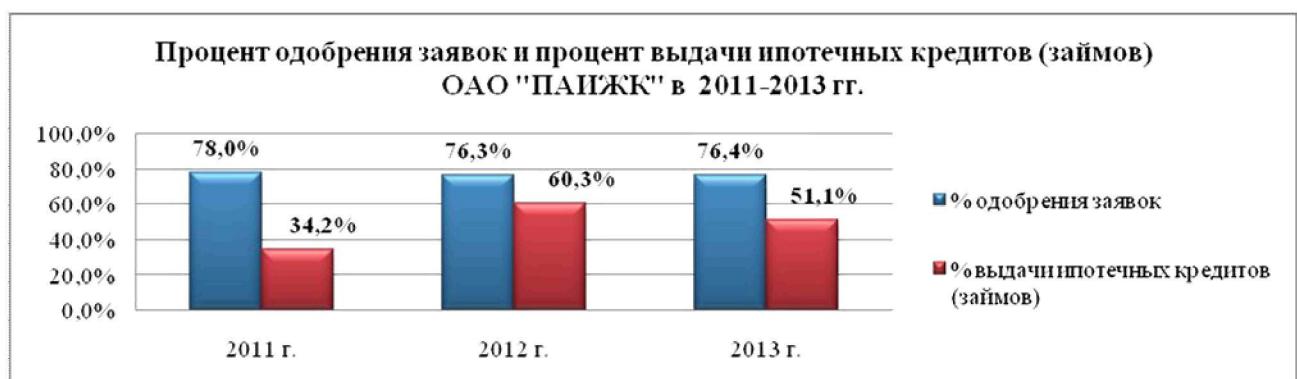


Рисунок 13 – Процент одобрения заявок и процент выдачи ипотечных кредитов (займов) ОАО «ПАИЖК» в 2011-2013 гг., %

Динамика объема выдачи ипотечных кредитов (займов) ОАО «ПАИЖК» за 2011-2013 гг. представлена на рис. 19.

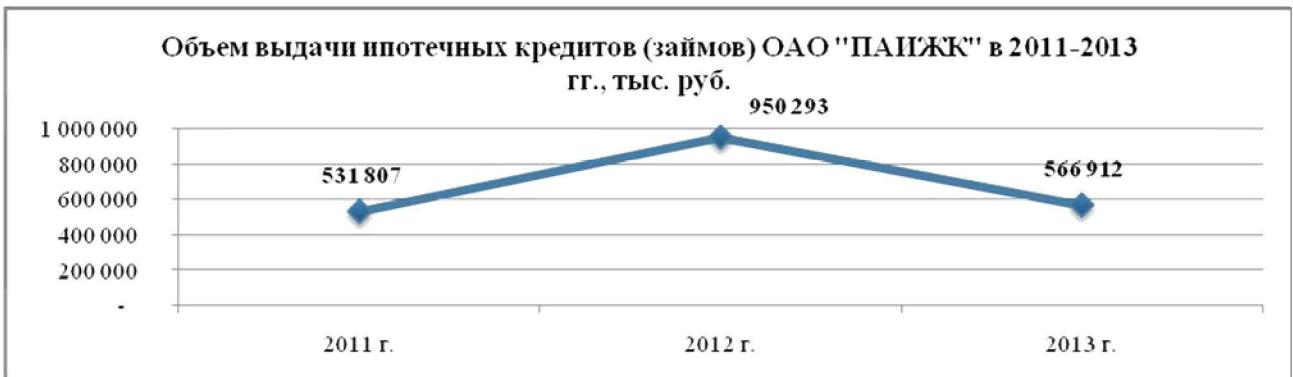


Рисунок 14 – Объем выдачи ипотечных кредитов (займов) ОАО «ПАИЖК» в 2011-2013 гг., тыс. руб.

Данные рисунка 19 отражают неравномерный объем выдачи ипотечных займов за период с 2011-2013 гг. Так, в 2013 г. объем выдачи составил 566 912 тыс. руб., что меньше уровня предыдущего года на 383 381 тыс. руб (40,3 %) и больше уровня 2011 года на 35 105 тыс. руб. (6,6 %). Снижение объемов выдачи ипотечных займов по стандартам ОАО «АИЖК» в 2013 г. произошло вследствие повышения процентных ставок со стороны ОАО «АИЖК», соответствующего снижения привлекательности ипотечных продуктов Общества по сравнению с продуктами конкурентов, ужесточения требований ОАО «АИЖК» к андерратингу заемщиков, усилением конкуренции со стороны государственных банков.

Объем поступлений, непосредственно связанных, а также сопутствующих оказанию услуг по оформлению документов и выдаче кредитов (займов), составил в 2013 г. 8 177 тыс. руб., что на 9,1 % ниже уровня 2012 г. Спад размера вознаграждения напрямую зависит и объясняется снижением объема выдачи ипотечных кредитов (займов) в 2013 году. Объем поступлений от оценочных компаний в 2013 году составил 279 тыс. руб. и практически не изменился по сравнению с 2012 годом: абсолютное отклонение составило +28 тыс. руб. (см. рис. 20). В состав прочих поступлений¹² в 2013 году вошло вознаграждение за оформление ипотечных кредитов (займов) и составило 44 тыс. руб., что на 89,5% меньше уровня 2012 года.



Рисунок 15 – Объем поступлений от оказания услуг в 2011-2013 гг., тыс. руб.

Доля ОАО «ПАИЖК» на рынке ипотечного кредитования в 2013 году составила 2,2 %, что меньше аналогичного показателя 2012 года более чем в 2 раза. Данное

¹² В состав прочих поступлений входят поступления в виде комиссий от физических лиц за оказание услуг.

обстоятельство объясняется снижением объемов выдачи ипотечных кредитов (займов) ОАО «ПАИЖК» в результате формирования качественного портфеля закладных, а также укреплением позиций кредитных организаций-конкурентов на рынке ипотечного кредитования Пермского края.

Таблица 1 – Доля ОАО «ПАИЖК» на рынке ипотечного кредитования в Пермском крае в 2011-2013 гг.

Показатель	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Объем выдачи ипотечных кредитов в Пермском крае, тыс. руб.*	13 456 000	20 671 000	26 154 000
Объем выдачи ипотечных кредитов ОАО «ПАИЖК», тыс. руб.	531 781	950 293	566 912
Доля ОАО "ПАИЖК" на рынке ипотечного кредитования в Пермском крае, %	4,0%	4,6%	2,2%

* По данным ЦБ РФ

Несмотря на значительное снижение доли на рынке ипотечного кредитования у Общества сохраняется достаточно большой потенциал для дальнейшего развития.

5.1.2. Приобретение и рефинансирование ценных бумаг (закладных).

В 2013 году Общество приобрело у Первичных кредиторов закладных на общую сумму 33 475 тыс. руб., что практически в 8 раз меньше объема закладных, приобретенного в 2012 году. Объем реализации закладных в 2013 году снизился в 2 раза по сравнению с предыдущим годом и составил 452 175 тыс. руб.

Таблица 2 – Объемы выдачи займов и кредитов ОАО «ПАИЖК» в 2011-2013 гг.

Показатель	2011 г.	2012 г.	2013 г.	Отклонение 2013/2012 г., тыс. руб.	Отклонение 2013/2012 г., %
Объем выдачи займов, тыс. руб.	104 638	693 218	566 912	-126 306	-18,0%
Доля выданных займов в общем объеме выданных займов и кредитов, %	19,7%	72,9%	94,4%	21,5%	29,0%
Объем выкупленных кредитов, тыс. руб.	427 169	257 075	33 475	-223 600	-87,0%
Доля выкупленных кредитов в общем объеме выданных займов и кредитов, %	80,3%	27,1%	5,6%	-21,5%	-79,0%
Итого	531 807	950 293	600 387	-379 609	-37,0%

В 2013г. Общество приняло стратегию «удержания» закладных на балансе с целью максимизации процентных доходов. Данная стратегия обусловила менее рискованный подход, как к выдаче займов за счет собственных средств, так и к работе по выкупу закладных у Первичных кредиторов, снизив объем выдачи и выкупа рискованных займов В результате реализации стратегии «удержания» закладных на балансе процентный доход Общества составил 18 351 тыс. руб., что на 7 033 тыс. руб. (62,1 %) больше объема процентов по закладным в 2012 году.

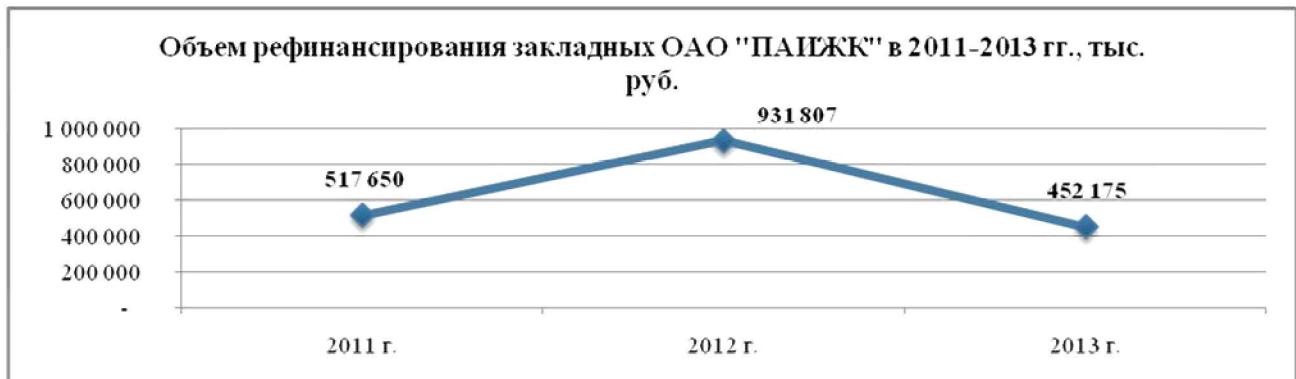


Рисунок 16 – Объем рефинансирования закладных ОАО «ПАИЖК» в 2011-2013 гг., тыс. руб.

Снижение объемов рефинансирования по сравнению с 2011-2012 гг. напрямую обусловлено выбранный Обществом стратегией «удержания» закладных на балансе.

Таблица 3 – Объем рефинансирования в ОАО «АИЖК» в 2011-2013 гг.

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, %
2011 г.	852	518	61%
2012 г.	1 092	932	85%
2013 г.	700	452	65%

* По данным ОАО «АИЖК» (<http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis/>)

Доля Общества в общем объеме рефинансирования в ОАО «АИЖК» по Пермскому краю в 2013 г. остается лидирующей (65%), несмотря на снижение относительно 2012 г.

5.1.3. Сопровождение и обслуживание ценных бумаг (закладных).

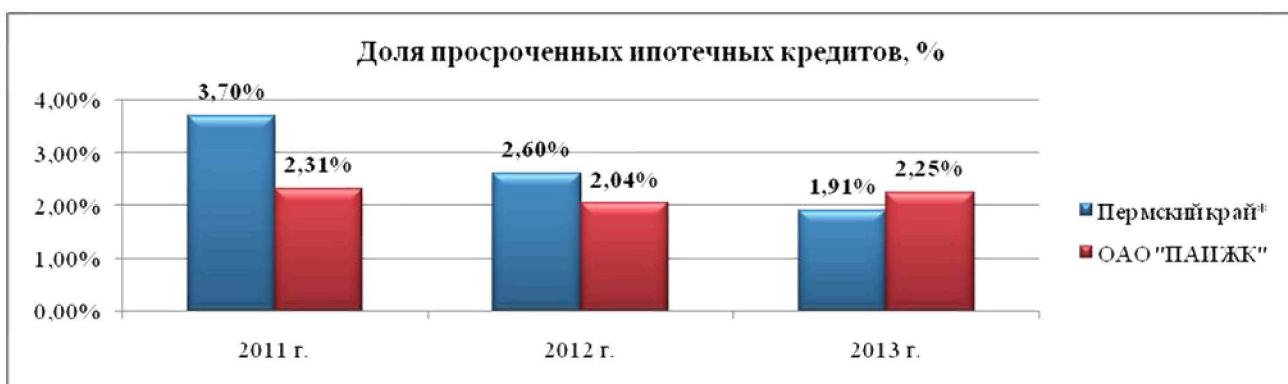
На сопровождении ОАО «ПАИЖК» на конец 2013 года находилось закладных на общую сумму 3 181 049 тыс. руб., что на 141 051 тыс. руб. (4,2 %) меньше аналогичного показателя на конец декабря 2012 года.

Общий доход от обслуживания закладных в 2013 году возрос на 1 548 тыс. руб. по сравнению с 2012 годом и составил 33 376 тыс. руб. В целом за анализируемый период данный показатель имеет тенденцию к увеличению, что косвенно свидетельствует о повышении качества оказываемых услуг. Доход от оказания услуг по обращению взыскания на заложенное имущество в 2013 году составил 463 тыс. руб., что на 96,0 тыс. меньше показателя 2012 г.



Рисунок 17 – Общая сумма ОД по портфелю ОАО «АИЖК» за 2011-2013 гг., тыс. руб.

В отчетном году увеличилась доля просроченной задолженности: с 2,04% в 2012 г. до 2,25% в 2013 г. В целом по Пермскому краю наблюдалась противоположная тенденция (снижение с 2,6 % до 1,9 % в 2012 г. и в 2013 г. соответственно).



* По данным ОАО «АИЖК» (<http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis/>)

Рисунок 18 – Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам (займам) ОАО «ПАИЖК» в 2011-2013 г.г., %

5.1.4. Экспертиза залоговых.

В рамках деятельности по экспертизе залоговых в 2013 году ОАО «ПАИЖК» провело 1 066 экспертиз, 941 из которых – ОАО «АИЖК».

В целом за анализируемый период наблюдается снижение оказываемых услуг по данному направлению Общества, что наглядно отражено в таблице 4:

Таблица 4 – Количество оказанных услуг по экспертизе залоговых в 2011-2013 гг., шт.

Показатель	2011 г.	2012 г.	2013 г.	Отклонение 2013 г. к 2012 г., %
Экспертиза ОАО "АИЖК"	3 659	2 266	1 314	-42,0%
Экспертиза, шт.	1 970	1 531	941	-38,5%
Устранение замечаний, шт.	1 689	735	373	-49,3%
Экспертиза сторонним организациям и Первичным кредиторам	429	486	189	-61,1%

Показатель	2011 г.	2012 г.	2013 г.	Отклонение 2013 г. к 2012 г., %
Экспертиза, шт.	218	254	125	-50,8%
Устранение замечаний, шт.	211	232	64	-72,4%

Доход от оказания услуг по экспертизе закладных в 2013 году составил 1 630 тыс. руб., что в абсолютном выражении меньше аналогичного показателя 2012 года на 1 253 тыс. руб., в относительном – на 43,5 %. Снижение объемов оказания услуг по экспертизе закладных связано с общим снижением спроса на данные услуги на всей территории РФ и отмена требования об обязательной экспертизе со стороны ОАО «АИЖК» в конце 2013 г.¹³

5.1.5. Инвестиционно-строительная деятельность ОАО «ПАИЖК».

В 2013 г. Общество приостановило инвестиционную деятельность в отношении коттеджного поселка «Златица» и реализовывало планы по его продаже. Но в связи с отсутствием спроса выйти из инвестиционного проекта «Златица», путем его продажи стороннему инвестору не удалось.

10.07.2013 г. были подведены итоги открытого аукциона в рамках 223-ФЗ от 18.07.2011 г. на право на заключение договора купли-продажи комплекса имущества - коттеджный поселок «Златица», расположенный Пермский край, Пермский район, с. Кольцово. Начальная цена договора – 35 000,0 тыс. руб. Конкурс признан несостоявшимся ввиду отсутствия заявок на участие в конкурсе.

05.08.2013 г. были подведены итоги открытого аукциона в рамках 223-ФЗ от 18.07.2011 г. на право на заключение договора купли-продажи комплекса имущества - коттеджный поселок «Златица», расположенный Пермский край, Пермский район, с. Кольцово. Начальная цена договора – 33 250,0 тыс. руб. Конкурс признан несостоявшимся ввиду отсутствия заявок на участие в конкурсе.

10.09.2013 г. были подведены итоги открытого аукциона в рамках 223-ФЗ от 18.07.2011 г. на право на заключение договора купли-продажи комплекса имущества - коттеджный поселок «Златица», расположенный Пермский край, Пермский район, с. Кольцово. Начальная цена договора – 31 587,5 тыс. руб. Конкурс признан несостоявшимся ввиду отсутствия заявок на участие в конкурсе.

Инвестиционная деятельность в рамках проекта в п. Мулянка приостановлена. Менеджментом Общества было принято решение о приостановке мероприятий по продаже земельного участка в п.Мулянка Пермского района до окончания строительства 3-й очереди федеральной трассы Пермь-Екатеринбург, что потенциально может повысить стоимость данного участка.

В рамках реализации проекта «Стимул» 23.03.2012 г. было заключено Соглашение между Обществом в качестве Гаранта по сбыту, ОАО «МТС-Банк» в качестве кредитора проекта и ОАО «АИЖК». Объем гарантай – 198 790,3 тыс. руб. Предмет соглашения –17-ти этажный жилой дом по адресу Пермский край, г. Пермь, ул.Механошина, вл. 17, поз. 4.1.

¹³ Источники ОАО «АИЖК».

14.05.2012 г. заключено Соглашение между ОАО «ПАИЖК» в качестве Гаранта по сбыту, ОАО «МТС-Банк» в качестве кредитора проекта и ОАО «АИЖК». Объем гарантай – 254 761,46 тыс. руб. Предмет соглашения – 17-ти этажный жилой дом по адресу Пермский край, г. Пермь, ул.Механошина, вл. 17, поз.5.1. Условия соглашений в течение отчетного года соблюдались.

18.01.2012 г. между Обществом и Управлением жилищных отношений администрации города 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 2013 год продолжался выкуп изымаемых жилых помещений на основании вступивших в силу решений суда.

5.1.6. Проект «Обманутые дольщики».

Общество принимает активное участие в решении проблем «Обманутых дольщиков» на территории Пермского края в рамках реализации Постановления Правительства Пермского края от 02.08.2012 №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».

Кроме того, ОАО «ПАИЖК» является уполномоченной организацией по выкупу требований о передаче жилых помещений в незавершенных строительством 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 14.02.2014г. №76-п (ранее действовавшее постановление Правительства Пермского края от 14.12.2012г. №1496-п).

По объекту, расположенному по адресу: г. Пермь, ул. Адмирала Ушакова, д. 21, за 2013 год реализованы следующие основные мероприятия:

- осуществлен выкуп прав требований по 22 жилым помещениям на общую сумму 35 392 тыс. руб.;
- получено разрешение на строительство объекта с разделением на очереди;
- выполнена корректировка рабочей документации, проведена государственная экспертиза достоверности определения сметной стоимости по 1 очереди строительства объекта;
- получены технические условия на подключение объекта к сетям электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, на благоустройство, а также другие необходимые технические условия для подключения объекта к инженерным сетям;

- 23 ноября 2013 г. проведено общее собрание членов ЖСК «Адмирала Ушакова, 21», в результате которого приняты решения о заключении договора генерального подряда, включая функции технического заказчика с ОАО «ПЗСП», а также договора доверительного управления с ОАО «ПАИЖК».

По объекту, расположенному по адресу: Пермский район, Савинское с/п, дер. Хмели, ул. Шоссе Космонавтов, 330В, по итогам 2013 года проведены следующие основные мероприятия:

- осуществлен выкуп прав требований по 40 жилым помещениям на общую сумму 62 025 тыс. руб.;
- выполнена корректировка рабочей документации в соответствии с проведенным техническим обследованием состояния здания;
- 19 июля 2013 г. проведено общее собрание членов ЖСК «Шоссе Космонавтов, 330В», по итогам которого принято решение о передаче функций застройщика и технического заказчика ЖСК «Шоссе Космонавтов 330В»;
- Советом директоров Общества утвержден договор целевого займа между ОАО «ПАИЖК» и ЖСК «Шоссе Космонавтов, 330 В» с целью осуществления достройки объекта;
- при содействии Общества между ЖСК «Шоссе Космонавтов, 330 В» и ОАО «Камская долина» заключены договоры генерального подряда и на функции технического заказчика, возобновились работы по завершению строительства объекта;
- 04 октября 2013 г. проведено внеочередное общее собрание членов ЖСК «Шоссе Космонавтов, 330 В», по итогам которого утвержден размер доплаты на завершение строительства объекта в размере 11,5 тыс. руб. за кв.м., а также установлен максимальный размер выплаты за пай члену кооператива при добровольном выходе из ЖСК в размере 28 тыс. руб.

По объекту, расположенному по адресу: Пермский край, г. Кудымкар, ул. Калинина, д. 31, в течение 2013 года проведены следующие мероприятия:

- Определена стратегия реализации проекта – 100%-ый выкуп прав требования в объекте;
- осуществлен выкуп прав требований по 18 жилым помещениям на общую сумму 24 351 тыс. руб.;

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 2013 год реализованы следующие мероприятия:

- 17 июля 2013 г. Советом директоров ОАО «ПАИЖК» было принято решение о приостановке исполнения обязательств по договору с ООО «Б и С Монтаж» по достройке объектов незавершенного строительства.
- В течение 2013 г. прорабатывался вопрос относительно поиска источников финансирования достройки объектов.

Всего в 2013 году на реализацию мероприятий, направленных на завершение строительство многоквартирных домов, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, Общество направило 213 414 тыс. руб. (табл. 5).

Таблица 5 – Расходы Общества по направлению «обманутые дольщики» в 2013 году, тыс. руб.

Наименование объекта / Статья расхода	Сумма, тыс. руб.
Кизел	1 864
арендная плата за земельный участок	381
подрядные работы	363
прочие расходы	57
тепловая энергия	120
техническая инвентаризация	79
услуги охраны объекта	865
Кудымкар "ЖСК Калинина,31"	25 431
займ "ЖСК Калинина,31"	1 080
выкуп прав требований	24 351
Ушакова,21	59 415
выкуп прав на объекты незавершенного строительства	20 324
выкуп прав требования (уступка пая)	15 068
возмещение расходов дольщикам	1
инженерно-геологические работы	750
проектные работы	2 210
погашение требований кредиторов 1 и 2 очереди	18 677
подрядные работы	1 213
прочие налоги и сборы	195
прочие расходы	41
услуги охраны объекта	853
членский взнос в ЖСК	3
экспертиза сметной стоимости строительства	80
Шоссе Космонавтов,330	126 664
арендная плата за земельный участок	28
выкуп прав требования	62 025
инженерно-геодезические работы	46
обслуживание оборудования ИТП	94
оплата по инвестиционному договору	11 566
оценка земельного участка	1
паевой взнос	15 700
подрядные работы	3 601
проектные работы	727

Наименование объекта / Статья расхода	Сумма, тыс. руб.
процентный заем	31 927
прочие расходы	14
тепловая энергия	540
технические условия на проектирование (газ)	8
услуги охраны объекта	310
членские взносы	77
Итого по всем объектам	213 374

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

5.2. Анализ финансовых результатов Общества.

Выручка от основной деятельности Общества в 2013 году составила 506 388 тыс. руб., что меньше уровня 2012 года на 48,5 %, Снижение выручки связано, прежде всего, со снижением объема рефинансирования закладных в соответствии с принятой стратегией Общества на 2013 год по «удержанию» закладных на балансе.

Выручка от оказания услуг осталась на уровне 2012 года и составила 37 461 тыс. руб.

Управленческие и коммерческие расходы Общества за 2013 год составили 66 463 тыс. руб., что ниже уровня 2012 года на 1,2 % (869 тыс. руб.). Сокращение издержек связано с проведенными с середины года мероприятиями по снижению издержек, основной эффект от данных мероприятий ожидается получить в 2014 и последующих годах.

Таким образом, по итогам 2013 г. убыток от продаж уменьшился относительно 2012 г. на 179 тыс. руб. и составил 5 184 тыс. руб.

За отчетный период Общество получило чистый убыток 20 699 тыс. руб., по итогам 2012 г. убыток составил 166 971 тыс. руб. Убыток 2013 года образовался вследствие создания резерва по сомнительным долгам в размере 76 708 тыс. руб., из которых 56 554 тыс. руб. – резерв по основному дебитору ООО «Грандис». Также в созданном резерве по сомнительным долгам 19 213 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 56 009 тыс. руб., большая часть прибыли в размере 39 773 тыс. руб. сформирована в результате корректировки оценочного обязательства предстоящих расходов на завершение строительства по объекту в г.Кизел. Без учета корректировки оценочного обязательства финансовый результат Общества в 2013 г. составил бы 16 235 тыс. руб.

Менеджмент намерен продолжать активную работу по взысканию сомнительной дебиторской задолженности в 2014 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 132 147,0 тыс. руб.

6. Приоритетные направления деятельности ОАО «ПАИЖК» в 2014-2016 г.г.

В рамках основной деятельности Общество планирует работать по следующим направлениям:

Активное продвижение различных услуг на территории Пермского края:

1. активное продвижение на территории Пермского края программ федерального «Агентства по ипотечному жилищному кредитованию», ЗАО «КБ ДельтаКредит» и выдача ипотечных займов по данным продуктам. Общество предполагает, что самыми востребованными населением Пермского края будут следующие продукты:

- продукт «Федеральный стандарт», «Ипотека. Легко» (даные продукты являются наиболее востребованными программами, действуют при покупке квартиры на вторичном рынке жилья);
- продукт «Новостройка. Залог», «Новостройка. Долевка» (в рамках данной ипотечной программы возможно приобретение жилья на этапе строительства объекта, а также квартиры в уже построенном (не ранее 2007 года) многоквартирном доме);
- продукт «Молодые учителя» (данний продукт позволяет использовать социальные выплаты молодым учителям для приобретения жилья);
- продукт «Молодые ученые» (данний продукт позволяет выгодно приобрести квартиру на льготных условиях молодым ученым);
- продукт «Кредит на погашение кредита» (ипотечная программа «Кредит на погашения кредита» - это оптимальное решение для тех, кто желает снизить свою материальную нагрузку, программа позволяет: снизить стоимость обслуживания долга, снизить платеж путем увеличения срока, изменить состав созаемщиков по кредиту/займу, не являющимся залогодателями);
- продукт «Кредит на любые цели» (данний продукт позволяет получить денежные средства под залог имеющегося жилья для любых целей (в том числе для приобретения квартиры, на всех этапах строительства);
- продукт «Военная ипотека» (условия кредитования позволяют военнослужащему приобрести жилье, практически не используя собственные средства. Выплата первоначального взноса за жилье и погашение кредита в

течение всего срока осуществляются за счет накопительных взносов участника накопительно-ипотечной системы (НИС));

- продукт «Материнский капитал» (Программа позволяет за счет материнского капитала увеличить размер первоначального взноса, а, соответственно, и максимально возможную для заемщика сумму кредита);
 - продукт «Свой дом» (Продукт разработан для обеспечения возможности приобретения на вторичном рынке в собственность заемщика индивидуального жилого дома и земельного участка, на котором он расположен).
2. расширение спектра оказываемых услуг (риэлтерские, консалтинговые услуги, услуги по регистрации сделок с недвижимостью);
3. разработка и внедрение собственных ипотечных продуктов с участием Правительства Пермского края.

Активное продвижение корпоративных услуг:

1. развитие партнерских отношений с Первичными кредиторами Пермского края в области оказания услуг по сопровождению пулов закладных, находящихся на балансах банков, а также выкупу закладных;
2. укрепление партнерских отношений по оказанию услуг по экспертизе закладных, как с Первичными кредиторами Пермского края, так и с партнерами ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на всей территории РФ;
3. укрепление партнерских отношений с ОАО «АИЖК» и ОАО «АРИЖК», в частности:
 - участие в pilotных проектах ОАО «АИЖК»;
 - поддержание рейтинга Сервиса на высоком уровне;
 - поддержание статуса надежного и квалифицированного Эксперта по закладным.

В рамках инвестиционной деятельности Общество планирует работать по следующим направлениям:

Достройка незавершенных жилых объектов (объекты, где застройщик признан несостоятельным (банкротом)).

Одним из наиболее значимых проектов в инвестиционной деятельности ОАО «ПАИЖК» на ближайшие несколько лет является проект «Обманутые дольщики». Для решения проблемы «Обманутых дольщиков» ОАО «ПАИЖК» разработан специальный механизм, позволяющий в рамках законодательства РФ достроить объект, минимизировать риски недостроя, а также привлекать денежные средства участников строительства («Обманутых дольщиков») через ипотечное кредитование на льготных условиях. Каждый объект в рамках проекта «Обманутые дольщики» является уникальным и требует тщательной проработки юридической и финансовой схемы.

Содействие в стимулировании жилого строительства на территории г. Перми (программа «Стимул»).

Общество планирует продолжить участие в строительстве объектов в рамках программы «Стимул» (программа стимулирования строительства, разработанная ОАО «АИЖК») в качестве Гаранта по сбыту по ранее заключенным договорам. Реализация на территории г. Перми проектов по программе «Стимул» будет стимулировать строительство жилья, так как снижает кредитные риски и риски недостроя объектов.

Выпуск ипотечных ценных бумаг на основе разработанной ОАО «АИЖК» мультиоригинаторной платформы.

ОАО «АИЖК» разработало специальную мультиоригинаторную платформу выпуска ипотечных ценных бумаг, которая позволяет, за счет участия в сделке нескольких оригинаров и унифицированной инфраструктуры и документации, сократить сроки накопления пула закладных, сократить издержки на выпуск, тем самым обеспечив участие в развитии вторичного рынка ипотеки большего числа рыночных игроков. В рамках мультиоригинаторной платформы АИЖК выступает оператором совместной деятельности, обеспечивает все сопровождающие бизнес-процессы, выступая мастер – сервисом, и может выкупать старший транш при формировании структуры сделки.

Общество в рамках развития вторичного рынка ипотеки планирует выпуск ипотечных ценных бумаг на основе мультиоригинаторной платформы.

«Арендное жилье».

Общество планирует участвовать в ипотечном продукте ОАО «АИЖК» для юридических лиц «Арендное жилье». Данный продукт направлен на формирование условий кредитования юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем.

Продукт представляет собой финансовый инструмент, который помогает организациям, заинтересованным в создании арендного жилищного фонда, приобрести такой фонд в кредит, по аналогии с физическими лицами-заемщиками.

Продукт стал одним из инструментов поддержки создания арендного жилищного фонда, механизмы, заложенные в Продукт, используются субъектами РФ путем включения института ипотечного кредитования в разрабатываемые подпрограммы развития рынка арендного жилья.

7. Сведения о событиях после отчетной даты.

Приказом Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 13.01.2014 г. № СЭД-35-05-06-1 «О решении единственного акционера ОАО «ПАИЖК» по внесению изменений в устав» принято решение об увеличении уставного капитала до 1 104 300 тыс. руб. (Изменение в Устав об увеличении уставного капитала зарегистрировано в ИФНС РФ по Ленинскому району г. Перми 24.01.2014 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 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) 30.05.2013 г. Обществом заключен с ОАО «Банк ВТБ» договор №77/13/2413 срочного депозита (сумма депозита: 320 000 тыс. руб., срок депозита: 31 день (с 30.05.2013 г. – 30.06.2013 г.), процентная ставка: 6,35 %, выгодоприобретатель: ОАО «ПАИЖК»);
- 2) 17.06.2013 г. Обществом заключен с ОАО «АИЖК» договор купли-продажи закладных (с отсрочкой поставки) № 01/7802-13-ф. (объем поставки -70 000 тыс. руб.);
- 3) 02.07.2013 г. Обществом заключен с ЗАО «Банк ВТБ 24» договор на размещение срочного депозита юридического лица «выплата процентов в конце срока» №655/2013 (сумма депозита: 300 000 тыс. руб., срок депозита: 31 день (с 02.07.2013 г. – 02.08.2013 г.), процентная ставка: 6,30 %, капитализация процентов по депозиту: не производится, пополнение депозита: не производится, выгодоприобретатель: ОАО «ПАИЖК»);
- 4) 02.08.2013 г. Обществом заключен Договор б/н срочного депозитного вклада с ОАО «ТрансКредитБанк» (сумма депозита: 260 000 тыс. руб., со сроком депозита: 31 день, процентная ставка: 6,50 %, капитализация процентов по депозиту: не производится, пополнение депозита: не производится, выгодоприобретатель: ОАО «ПАИЖК»);
- 5) 10.09.2013 г. Обществом с ЗАО «ВТБ 24» заключен договор на размещение срочного депозита юридического лица «выплата процентов в конце срока» № 992/2013 (сумма депозита: 220 000 тыс. руб., срок депозита: 31 день, процентная ставка: 6,15 %, капитализация процентов по депозиту: не производится, пополнение депозита: не производится, выгодоприобретатель: ОАО «ПАИЖК»);
- 6) 12.09.2013 г. Обществом с ОАО «АИЖК» заключено дополнительное соглашение к договору купли-продажи закладных с отсрочкой поставки № 01/7802-13-ф от 17.06.13 (определен лимит - 210 000 тыс. руб.);
- 7) 23.09.2013г. Обществом с ЖСК «Шоссе Космонавтов, 330В» был заключен договор процентного займа № 165-20-2/13 (обеспечение: залог недвижимого имущества, с ЖСК "Шоссе Космонавтов, 330 В". Целевой заем выдан на финансирование достройки Объекта незавершенного строительством по адресу: Пермский край, Пермский район, Савинское с/п, д. Хмели, шоссе Космонавтов, д. 330в. Сумма займа: 72 000 тыс. руб., срок возврата займа: 30.06.2014 г., процентная ставка: 8,25%);
- 8) 30.09.2013 г. Обществом с ЖСК «Ш.Космонавтов 330 В» был заключен договор №189-19-2/13 об инвестиционной деятельности от 30.09.2013 г., цена договора 12 574, 15 тыс. руб. На основании п.1.18. Постановления Правительства Пермского края от 02.08.2012 г. Заключение договора производится в рамках реализации мер указанных в п.1.18

Постановления Пермского края от №601-п от 02.08.2013г. (в ред. от 17.09.2013г. №1226-п).
Срок передачи объекта по договору – июнь 2014 г.);

9) 15.10.2013 г. Обществом с ОАО «АИЖК» заключено дополнительное соглашение к договору купли-продажи закладных с отсрочкой поставки № 01/7802-13-ф от 17.06.13 г. (определен лимит - 130 000 тыс. руб.);

10) 05.11.2013г. Обществом с ЖСК «Ш.Космонавтов 330 В» был заключен договор №190-19-2/13 об инвестиционной деятельности, цена договора 10 389,62 тыс. руб. Заключение договора производится в рамках реализации мер указанных в п.1.18 Постановления Пермского края от №601-п от 02.08.2013 г. (в ред. от 17.09.2013г. №1226-п));

11) 10.10.2013 г. Обществом заключен Договор б/н срочного депозитного вклада с ОАО «Сбербанк России» (размер депозита: 230 000 тыс. руб., со сроком депозита: 31 день с 10.10.2013 г., процентная ставка: 6,20 %, капитализация процентов по депозиту: не производится, пополнение депозита: не производится, выгодоприобретатель: ОАО «ПАИЖК»);

12) Заключение сделок Минимального неснижаемого остатка в рамках генерального соглашения № М1-9904/2013/032 от 30 октября 2013 г. подписанных с Филиалом Газпромбанке (ОАО) в г. Перми на суммы не более 1 млрд. руб., сроком не более 1 года, процентной ставкой не ниже 1% годовых. Срок действия 1 год.

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 31.12.2013 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 архитектуры 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 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 единственным исполнительным органом Общества 2)Член Совета директоров 3)Лицо является членом коллегиального исполнительного органа Общества	1)23.07.2013 2)19.12.2013 3)14.08.2013	0	0
3	Бородулин Дмитрий Евгеньевич	Пермский край, г.Пермь	член Совета директоров	19.12.2013	0	0
4	Бондаренко Александр Владимирович	Пермский край, г.Пермь	Член Совета директоров	19.12.2013	0	0
5	Минин Александр Евгеньевич	Пермский край, г.Пермь	Член совета директоров	19.12.2013	0	0
6	Минх Фаина	Пермский край,	Член совета	19.12.2013	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, %
	Алексеевна	г. Пермь	директоров			
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 2013 году не проводились.

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

В период с 01.01.2013 г. до 28.01.2013 г. единоличным исполнительным органом Общества являлся Генеральный директор Шинкаренко Андрей Александрович:

ФИО лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
Шинкаренко Андрей Александрович, Генеральный директор Общества;	нет	нет

В период с 28.01.2013 г. до 27.03.2013 г. в качестве единоличного исполнительного органа Общества назначен временный Генеральный директор Ковалевский Игорь Владимирович:

ФИО лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
Ковалевский Игорь Владимирович, временный Генеральный директор Общества;	нет	нет

В период с 27.03.2013 г. до 10.07.2013 г. единоличным исполнительным органом Общества являлся Генеральный директор Малютин Дмитрий Васильевич. На основании Приказа Министерства строительства и архитектуры от 10.07.2013 г. № СЭД-35-05-06-86 «О решениях единственного акционера» на должность Директора Общества назначен 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	3 277 747,90

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

Вид энергетического	В натуральном выражении	В денежном выражении
Электроэнергия	86957 кВт	363 тыс. руб.
Бензин	3000 л.	126 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 2013 года размер чистых активов Общества составил 650 666 тыс. руб., что меньше размера уставного капитала на 153 634 тыс. руб.

Динамика чистых активов и уставного капитала Общества в 2011-2013 г.г.

Показатель	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Чистые активы, тыс. руб.	167 328	671 461	650 666
Уставный капитал, тыс. руб.	130 000	804 300	804 300
Превышение размера уставного капитала над стоимостью чистых активов, тыс. руб.	-	132 839	153 634

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-ти квартирных 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».

В результате проведенного анализа по снижению размера чистых активов и выявления основных факторов, повлиявших на данное обстоятельство, Обществом предлагаются следующие 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.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому риски других стран на нее непосредственным образом не влияют. Страновой риск Российской Федерации может определяться на основе рейтингов, устанавливаемых независимыми рейтинговыми агентствами.

Политическая и экономическая ситуация в стране полностью определяют основную деятельность Общества. В случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране на деятельность ОАО «ПАИЖК», им будут предприняты действия, направленные на подчинение бизнеса новым условиям хозяйствования.

Региональные риски Общества связаны с ее деятельностью на территории Пермского края. Минимизация данных рисков обусловлена географическими особенностями региона, так как в настоящее время они отсутствуют, а появление их в будущем маловероятно.

17.2. Риски в сфере жилой недвижимости.

Рынок ипотечного жилищного кредитования непосредственно связан с рынком недвижимости. При этом операции с недвижимостью находятся в наиболее рискованном секторе предпринимательской деятельности. Поэтому возможные риски со сферы

недвижимости перетекают в сферу ипотечного кредитования, что предъявляет особые требования к процедуре совершения сделки.

17.2.1. Риск неисполнения договора купли-продажи.

Данный вид риска связан с взаимной ответственностью сторон, участвующих в совершении операции с недвижимостью. К нему можно отнести срыв срок сделки, изменение намерений заемщика, а также возможные денежные потери сторон вследствие этого.

Для предостережения этого риска Обществом разработан и отложен механизм взаимодействия с заемщиками, который позволяет минимизировать описанные выше последствия.

17.2.2. Риск профессиональной ответственности третьих лиц.

Данный риск возникает вследствие несоблюдения или недостаточности профессиональных навыков третьих лиц, с которыми взаимодействует Общество, что может привести к денежным потерям.

Минимизация данного риска предполагает взаимодействие Общества с проверенными и утвердившими себя на рынке контрагентами, деятельность которых направлена на поддержание долговременных отношений.

17.2.3. Риск изменения цен на недвижимость.

Риск изменения цен на недвижимость проявляется в случае значительного снижения стоимости залога, которая может оказаться ниже остатка ссудной задолженности, что маловероятно в сложившихся экономических условиях, когда недвижимость остается одним из наиболее привлекательных способов вложения денежных средств.

17.3. Финансовые риски.

17.3.1. Валютный риск.

Финансовые результаты деятельности Общества, ее ликвидность, а также источники финансирования не подвержены валютному риску, так как формирование активов и пассивов Общества идет исключительно в валюте Российской Федерации.

17.3.2. Кредитный риск.

Кредитный риск предусматривает риск невыполнения заемщиком по каким-либо причинам своих обязательств по кредиту (займу). Данный вид риска подразумевает неоплату или несвоевременную оплату долга и процентов и является наиболее значимым и опасным среди всех видов рисков.

Кредитный риск может возникнуть вследствие как внутренних, так и внешних факторов. Примером внутренних факторов возникновения кредитного риска может служить

снижение уровня реальных доходов заемщика, либо увеличение его расходов. К внешним же факторам можно отнести неблагоприятную макроэкономическую ситуацию в стране.

Для оценки и минимизации кредитного риска Обществом разработан механизм, который включает в себя заключение договоров ипотечного страхования, сопутствующих основному договору, принятие мер по реструктуризации ипотечных кредитов. Также Обществом разработана система аккредитации, которая позволяет более точно и своевременно оценивать финансовое состояние контрагентов и оптимизировать структуру портфеля залоговых в целях снижения совокупного кредитного риска.

17.3.3. Риск ликвидности.

Риск ликвидности возникает, когда Общество не в состоянии выполнить свои обязательства в требуемом объеме. Несбалансированность пассивов и активов Общества – основная причина возникновения риска ликвидности.

Для управления риском ликвидности Общество планирует и моделирует сбалансированность входящих и исходящих денежных потоков, проводит финансовое планирование с учетом спрогнозированных денежных потоков, поддерживает диверсифицированную структуру источников финансирования, состоящей из кредитов и займов, средств, полученных от продажи залоговых, а также операций по сопровождению залоговых.

17.3.4. Риск процентной ставки.

Риск процентной ставки – это риск недополучения Обществом прибыли или возникновение у него 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.

17.4. Риски, связанные с деятельностью Общества.

Общество является Региональным оператором общефедеральной системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования, предоставляет ипотечные займы и выкупает залоговые по ипотечным кредитам, которые предоставляются в соответствии со Стандартами, у первичных кредиторов (банков). Затем формирует пулы залоговых 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. Поэтому Общество принимает все необходимые меры для их минимизации. Например, осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством РФ, оптимизирует параметры ипотечного кредита (займа), своевременно реагирует на изменяющиеся условия внешней макроэкономической среды, сотрудничает со страховыми компаниями и т.д.

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 акцентирует внимание на управление риском при обращении взыскания на залог. Обращение взыскания на предмет залога осуществляется в случае неплатежей заемщиков по взятым ипотечным кредитам (займам) и предполагает лишение заемщика и совместно проживающих с ним лиц права собственности на жилье, что реализуется в рамках действующего законодательства.

Управление данным риском предполагает использование в деятельности Общества стандартов, регламентирующих единообразие с заемщиками. Также снижению уровня данного риска также способствует появление судебной практики по обращению взыскания на предмет залога и вносимые в законодательство изменения, направленные на устранение существующих препятствий к обращению взыскания на предмет залога.

17.6. Банковские риски.

Общество не является кредитной организацией, поэтому в ее задачи не входит управление банковскими рисками.

Директор

Д. В. Малютин

Главный бухгалтер

Н. Е. Погребнова