

ИПОТЕЧНОЕ
АГЕНТСТВО
ЮГРЫ



Годовой отчет

Предварительно утвержден
Решением Совета директоров
АО «Ипотечное агентство Югры»
(Протокол №21 от 29.05.2020 г.)

УТВЕРЖДЕН
Решением единственного акционера
АО «Ипотечное агентство Югры»
(Распоряжение Департамента
по управлению государственным
имуществом ХМАО – Югры
№13-Р-956 от 15.06.2020 г.)

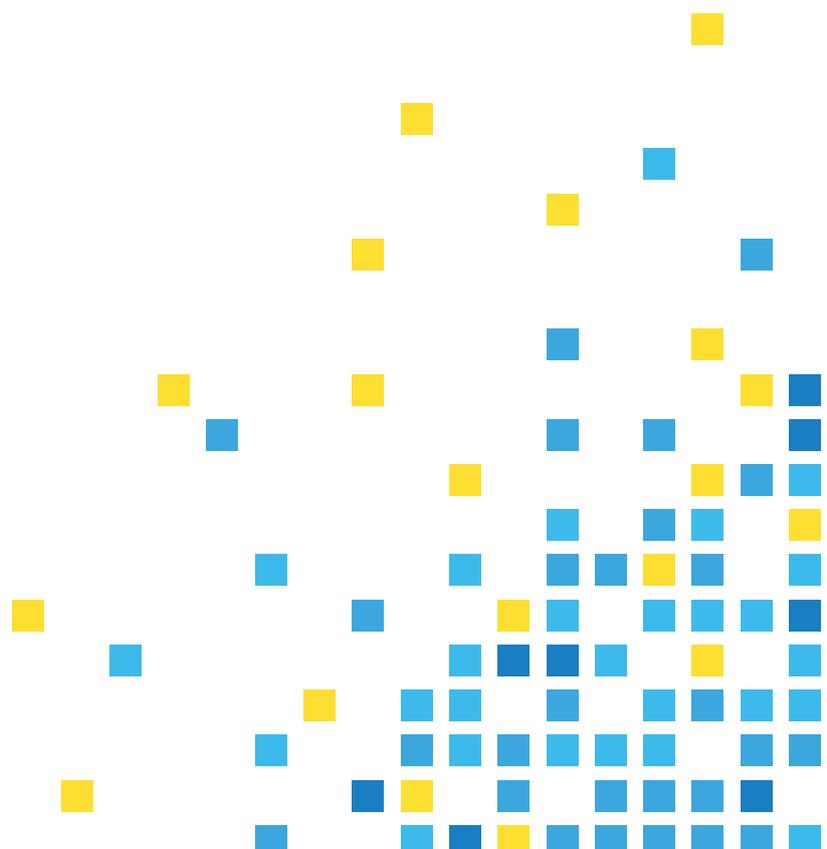


20
19

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АГЕНТСТВЕ.....	3
Миссия.....	5
Ценности.....	6
СВЕДЕНИЯ О ПОЛОЖЕНИИ АГЕНТСТВА В ОТРАСЛИ.....	7
Рынок недвижимости в Югре	8
Ипотечное жилищное кредитование в Югре	13
Роль Агентства на рынке недвижимости Югры.....	17
ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АГЕНТСТВА	18
Стратегия 2021. Перспективы развития Агентства	19
Выполнение целевых показателей Стратегии.....	20
Направления деятельности.....	21
ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ АГЕНТСТВА.....	23
Наемное жилье	24
Реализация государственной программы	30
Размещение денежных средств	35
Крупные сделки и сделки с заинтересованностью.....	36
ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.....	37
Структура имущества и источники его финансирования.....	38
Основные консолидированные результаты деятельности.....	39
Структура операционных доходов и расходов.....	40
Чистая прибыль	41
Налоги и отчисления во внебюджетные фонды	42
Дивиденды	44
БЛАГОТВОРИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И СПОНСОРСКАЯ ПОДДЕРЖКА.....	45
УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА	47
КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ.....	55
Сотрудники Агентства	56
Совет директоров.....	58
Генеральный директор Общества	61
Менеджеры компании.....	62

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АГЕНТСТВЕ



Полное название организации	Акционерное общество «Ипотечное агентство Югры»
Сокращенное название организации	АО «Ипотечное агентство Югры»
Юридический адрес	Россия, 628011, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42, офис 301
Почтовый адрес	Россия, 628011, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42, офис 301
Сфера деятельности	Финансовые услуги (денежное посредничество, предоставление займов, прочее денежное посредничество)
Размер уставного капитала по состоянию на 01.01.2020 года	5 166 781 547 рублей В 4 квартале 2019 года единственным акционером Общества принято решение об увеличении уставного капитала Общества путем дополнительной эмиссии акций на сумму 2 707 286 084 рублей. После завершения процедуры дополнительной эмиссии акций в 2020 году уставный капитал составил 7 874 067 631 рублей.
Акционеры	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (Депимущества Югры) – 100 % акций.
Контактная информация (в г. Ханты-Мансийске)	Тел.: +7 (3467) 36-37-55, 36-37-58, тел./факс 36-37-32; электронная почта: office@ipotekaugra.ru Официальный интернет-сайт: www.ipotekaugra.ru

МИССИЯ АГЕНТСТВА



Мы создаем возможность обрести желанное пространство для счастливой жизни, объединяя наших клиентов и партнеров в стремлении к благополучию. Мы находим лучшее решение из всего возможного многообразия. Надежность и безопасность – принципы нашего дела.

Жилье – символ защиты и стабильности. Оно дарит спокойствие и благополучие – необходимые условия для счастливой семейной жизни и устойчивого развития региона.

ЦЕННОСТИ АГЕНТСТВА

Люди

Наши клиенты, партнеры и сотрудники – жители автономного округа. Мы понимаем их потребности и мечты, строим свою работу, исходя из основных принципов качественного обслуживания – скорости, доступности, уважения и отзывчивости.

Новизна

Мы предлагаем только современные комплексные решения и опираемся на свои профессиональные знания и передовой опыт наших коллег. Инновации в жилищной сфере – всегда в центре нашего внимания. Мы не стоим на месте, развиваемся и совершенствуемся. Вместе с нами совершенствуется наша продуктовая линейка и растет наша конкурентоспособность.

Надежность

На протяжении многих лет мы четко исполняем взятые на себя обязательства и стабильно развиваемся вместе с рынком жилья Югры. Мы уважаем профессионализм и компетентность, и поэтому качество предоставляемых нами услуг всегда на самом высоком уровне.

Открытость

Мы дорожим доверием наших клиентов и партнеров. Мы честны, открыты информационно и прозрачны финансово. Методы и результаты нашей работы доступны для всех, кто желает с ними ознакомиться.

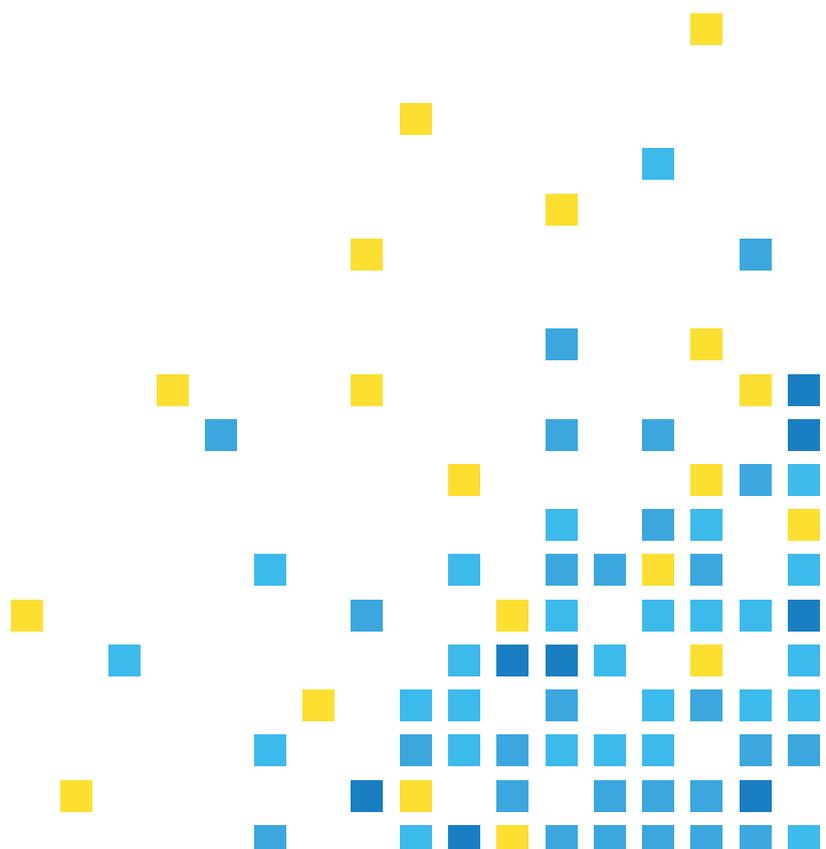
Общественная полезность

Мы доносим до людей информацию о том, какие у них есть возможности для улучшения жилищных условий, являемся их проводником в мире недвижимости и ипотеки. Мы ведем множество социально значимых проектов, призванных обеспечить югорчан жильем.

Коллектив

Вместе мы – команда единомышленников, умеющих работать слаженно и добиваться высоких результатов. Мы всегда готовы поддержать своих коллег и помочь им самореализоваться. Вместе мы улучшаем благосостояние Югры и ее жителей, помогая людям обрести свой Дом.

СВЕДЕНИЯ О ПОЛОЖЕНИИ АГЕНТСТВА В ОТРАСЛИ



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ЮГРЕ

По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстата), уровень инфляции в России в 2019 году составил 3,05 % против 4,27 % в 2018 году.

По данным БУ ХМАО – Югры «Региональный аналитический центр», средняя номинальная начисленная заработная плата на одного работника по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, в автономном округе по итогам 2019 года составила **81,0 тыс. руб.**, что на 5,6 % выше показателя прошлого года и в 1,5 раза превышает размер номинальной начисленной заработной платы в России (53,9 тыс. руб.).

Таблица №1. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по всем отраслям по ХМАО – Югре в 2015–2019 гг. (руб.)*

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	Среднегодовой темп роста, %
ХМАО – Югра	60 068	63 568	66 719	70 896	74 525	5,5
г. Нефтеюганск	60 037	64 904	76 521	75 263	80 184	7,7
г. Нижневартовск	58 382	60 572	63 804	68 828	73 392	5,9
г. Сургут	75 817	79 541	82 601	85 949	91 343	4,8
г. Ханты-Мансийск	67 549	69 294	72 068	78 051	84 653	5,8

*по данным Федеральной службы государственной статистики

Таблица №2. Среднедушевые денежные доходы по ХМАО – Югре в 2015–2019 гг. (руб.)*

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	Среднегодовой темп роста, %
ХМАО – Югра	44 507	46 934	48 834	50 717	53 399	5,2
г. Нефтеюганск	31 130	35 320	35 750	35 950	38 590	5,3
г. Нижневартовск	37 568	38 388	37 203	38 171	39 370	0,9
г. Сургут	49 800	50 550	51 438	53 623	55 663	2,6
г. Ханты-Мансийск	47 590	47 460	48 200	49 289	50 275	1,4

*по данным Федеральной службы государственной статистики, отчётов глав муниципальных образований

Таблица №3. Численность постоянного населения в ХМАО – Югре в 2015–2019 гг. (чел.)*

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	Среднегодовой темп роста, %
ХМАО – Югра	1 612 076	1 626 755	1 650 576	1 655 074	1 663 795	0,8
г. Нефтеюганск	125 368	125 368	126 157	126 998	127 710	0,5
г. Нижневартовск	268 456	270 846	274 575	275 429	276 503	0,7
г. Сургут	340 845	348 643	360 590	366 189	373 940	2,4
г. Ханты-Мансийск	95 353	96 936	98 692	98 485	99 385	1,0

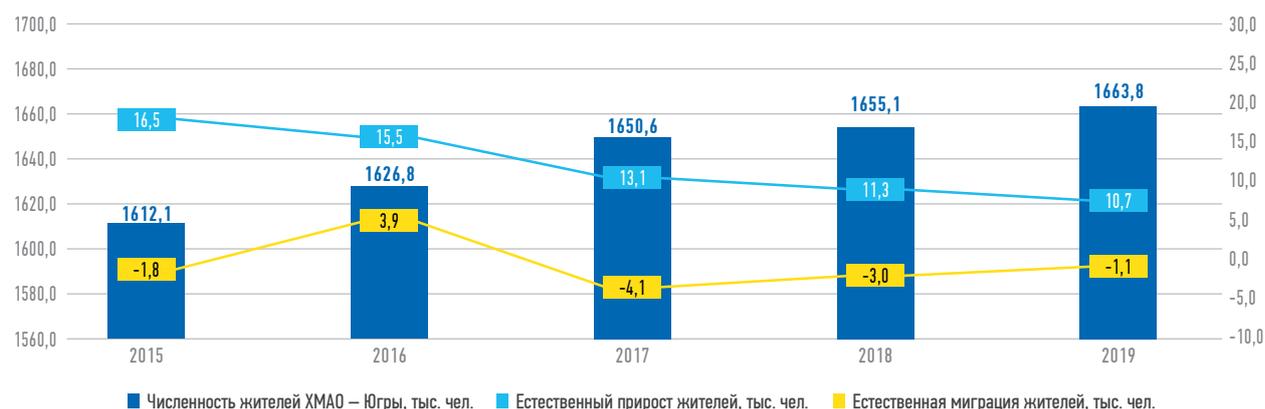
*по данным Федеральной службы государственной статистики

Численность населения округа имеет положительную динамику на протяжении последних лет, и на 1 января 2019 года составляет 1 663,8 млн человек. Югра относится к одному из «молодых» регионов РФ. Средний возраст югорчан составил 35,2 лет (в 2018 году – 34,9 года), при этом за последние 5 лет средний возраст югорчан увеличился на 0,8 лет, что на 4,8 года меньше, чем средний возраст россиян (40 лет). Основными покупателями, по статистике девелоперов и агентств недвижимости, являются семьи, где возраст супругов – от 20 до 45 лет. Основной группой заемщиков ипотеки стали россияне в возрасте 30–39 лет. На них приходится более 45 % всех выданных ипотечных кредитов. Далее следует возрастная группа 40–49-летних, на долю которых приходится 23 %.

Несмотря на большой интерес населения к недвижимости, финансовые ресурсы потенциальных покупателей весьма ограничены. Уровень безработицы на протяжении года был близок к минимальным значениям за всю историю наблюдений – 4,3–4,9 %. Вместе с тем рост заработной платы замедлился с 11,6 % в 2018 году до 7,5 % в 2019 году (в округе – с 6,3 % в 2018 году до 5,1% в 2019 году). Увеличение реальных располагаемых доходов населения также было небольшим: показатель в 2019 году повысился на 0,8 % после снижения или стагнации в предыдущие годы (в 2018 году рост на 0,1 %). Основную роль в увеличении доходов сыграли рост зарплат и замедление инфляции (по итогам 2019 года она составила 3,05 %, в 2018 году – 4,27 %). Несмотря

на рост, до докризисного уровня доходы так и не восстановились. Из-за глубокого падения в предыдущие годы реальные располагаемые доходы россиян по итогам 2019 года остаются ниже уровня 2014 года на 7,7 %. Один из факторов, свидетельствующий о том, что доходы населения ограничены – увеличение размера ипотечного кредита на 5,5 % с 2,52 млн рублей (2018 год) до 2,66 млн рублей (2019 год). К концу 2020 года ЦБ РФ прогнозирует возвращение инфляции к уровню 3,5–4 %, поэтому по прогнозам экспертов, в 2020 году реальные доходы населения вновь снизятся. Соответственно, ипотека остается основным инструментом для приобретения жилья и, по нашим оценкам, составляет в 2019 году около 75 % в общем объеме сделок.

Диаграмма №1. Динамика численности населения ХМАО – Югры по годам



Следует отметить, что, хотя население Югры и увеличивается за последние 5 лет в среднем на 0,8 % ежегодно (в 2019 – на 1 %), на демографическую динамику в целом влияет ряд факторов: миграция, рождаемость и смертность. Темпы естественного прироста в округе снижаются в последние годы: в 2019 году –

10,7 тыс. человек, что на 5,3 % ниже показателя 2018 года. Важнейшим фактором формирования спроса на жилье была и остается миграция. Благодаря миграции населения происходит перераспределение трудовых ресурсов, в Югре же в последние годы миграция населения имеет отрицательную динамику.

В 2019 году в Югре введено 781,5 тыс. кв. м жилья, в том числе 203,2 тыс. кв. м индивидуального жилья. Общий объем ввода жилья в многоквартирных домах составил 578,3 тыс. кв. м, что на 2 % выше показателя 2018 года (567,5 тыс. кв. м).

Таблица №4. Ввод в эксплуатацию жилых домов по ХМАО – Югре в 2015–2019 гг., тыс. кв. м*

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	Доля МО от общего ввода жилья по округу
ХМАО – Югра	968,0	746,5	809,7	567,5	578,3	За 2015–2019 гг.
г. Нефтеюганск	46,1	14,4	15,7	30,5	55,0	3,5
г. Нижневартовск	120,9	128,3	124,8	121,2	90,1	16,6
г. Сургут	240,2	236,6	296,0	80,7	147,6	26,8
г. Ханты-Мансийск	140,0	111,0	99,6	67,9	47,6	13,4

*по данным Департамента строительства автономного округа

По оценке Агентства, основанной на данных Росреестра, в 2019 году в автономном округе было совершено около 31 600 сделок с жилой недвижимостью, что примерно на 2,2 % ниже, чем годом ранее (в АППГ – 32,3 тыс. сделок). Заключено 3 715 договоров долевого участия в строительстве, что составляет 11,8 % от общего количества сделок и на 1,6 % больше, чем годом ранее (в АППГ – 3,6 тыс. сделок). Доля кредитов с государственной поддержкой составляет около 1,9 % от общего объема сделок в 2019 году.

Согласно оценке Агентства доля первичного жилья на рынке ХМАО – Югры в 2019 году состав-

ляет около 22 %, доля вторичного жилья – 78 %. Доля первичного жилья снизилась, по сравнению с 2018 годом, примерно на 8 %.

По данным Центрального Банка РФ, в 2019 году в целом по России зафиксирован рост объема предоставленных ипотечных кредитов. Объем ипотечного кредитования составил 2,8 трлн рублей, что выше аналогичного периода прошлого года на 5,5 %. В ХМАО – Югре объем предоставленных ипотечных кредитов снизился на 13,9 % и составил 61,6 млрд рублей (в 2018 году – 71,5 млрд рублей).

По сравнению с 2018 годом ставки по ипотечным кредитам выросли в России в среднем на 0,38 п.п., в Югре – на 0,39 п.п.

В 2019 году Центробанк пять раз снижал ставку по 0,25 п.п., вниз «поползли» и ставки по ипотечным кредитам. Ставка с 7,75 % годовых (в 2018 году) снизилась до 6,25 % (в 2019 году). Средняя ставка по выданным ипотечным кредитам в 2019 году (данные ЦБ РФ) в целом по России составила 9,94 %, по Югре – 9,98 %.

Стабилизация цен и снижение ставок по ипотеке, а также сформировавшийся за последние годы отложенный спрос на вторичное жилье обеспечили значительный рост покупательской активности в 4 квартале 2019 года.

Диаграмма №2. Динамика средней стоимости квадратного метра на рынке ХМАО – Югры по годам

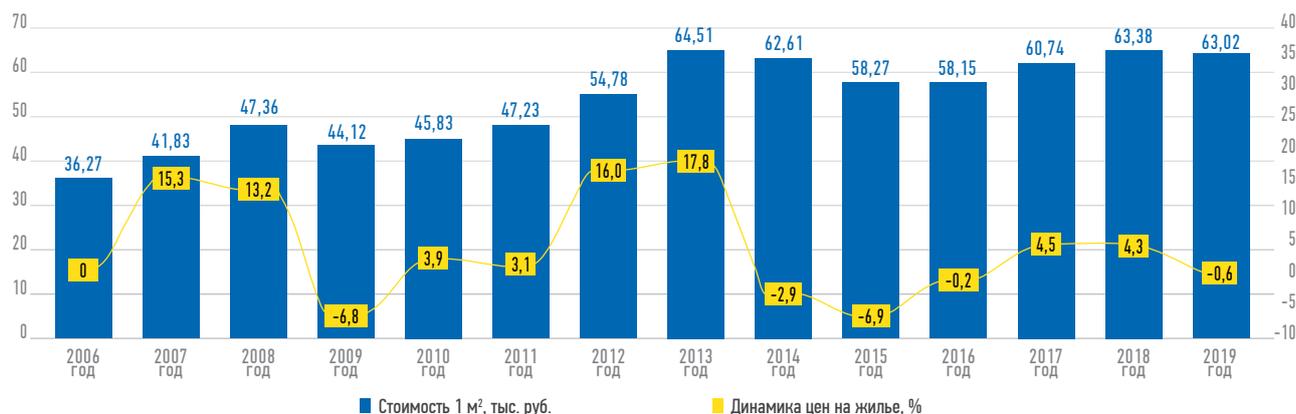


Таблица №5. Средние параметры приобретения квартиры в ХМАО – Югре*

	Средняя площадь приобретаемого жилья, м²			Средняя стоимость жилья, руб.			Средний кредит на покупку жилья, руб.		
	2018 год	2019 год	%	2018 год	2019 год	%	2018 год	2019 год	%
ХМАО – Югра	57,9	61,6	6,4	3 562 022	3 779 570	6,1	2 380 000	3 130 315	31,5

*по данным АО «Ипотечное агентство Югры», источник Госпрограмма ИЖК

Средняя стоимость квадратного метра в Югре, по данным Агентства, в 2019 году снизилась на 0,5 % и составила около 63,0 тыс. руб. за кв. м (по данным Домофонд – 62,3 тыс. руб. за кв. м), при этом средняя стоимость жилья в Югре выросла на 6,1 %, что говорит об увеличении средней площади приобретаемого жилья в 2019 году. Также средний размер кредита вырос на 31,5 % по сравнению с 2018 годом, что говорит о снижении первоначального взноса.

По данным Домофонд и агентства недвижимости Этажи, на рынке первичного жилья, мы наблюдаем рост стоимости квадратного метра, по сравнению с прошлым годом, на 3,9 %, в 2019 году средняя стоимость квадратного метра жилья составила около 61,0 тыс. руб., в 2018 – около 58,8 тыс. руб. Среди крупных городов наибольший рост отмечен в Сургуте (6,8 %) и Ханты-Мансийске (6,4 %), отрицательная динамика – в Нижневартовске (-2,9 %).

По итогам 2019 года средняя стоимость квадратного метра вторичного жилья в Югре выросла на 2,4 % и составила около 63,3 тыс. руб. Среди крупных городов наибольший рост отмечен в Ханты-Мансийске (8,6 %) и Нефтеюганске (6,7 %).

Таблица №6. Средняя стоимость квадратного метра жилья на «первичном» и «вторичном» рынках ХМАО – Югры в разрезе крупных городов*

	Средняя стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке, руб.			Средняя стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке, руб.			Средняя стоимость квадратного метра жилья, руб.		
	2018 г.	2019 г.	%	2018 г.	2019 г.	%	2018 г.	2019 г.	%
г. Нефтеюганск	61 982	65 267	5,3 %	69 587	75 130	8,0 %	65 785	70 199	6,7 %
г. Нижневартовск	54 052	52 476	-2,9 %	56 574	57 968	2,5 %	55 313	55 222	-0,2 %
г. Сургут	67 254	71 837	6,8 %	72 279	75 067	3,9 %	69 767	73 452	5,3 %
г. Ханты-Мансийск	70 562	75 071	6,4 %	71 555	79 285	10,8 %	71 059	77 178	8,6 %

*по усреднённым данным Домофонд и АН Этажи

Несмотря на большой интерес населения к недвижимости, финансовые ресурсы потенциальных покупателей весьма ограничены. По данным Росстата, реальные доходы населения по итогам 2019 года выросли всего на 2,9 %. Доходы населения непрерывно падали с 2014 по 2017 годы, а в 2018 году показали околонулевой рост (+0,1 %). По данным Минэкономразвития России, ускорение роста реальных доходов граждан в годовом выражении произошло из-за увеличения номинальных темпов роста и продолжающегося снижения инфляции, которая в 2019 году составила 3,05 % (в 2018 году инфляция была 4,27 %). Кроме того, на динамику показателя могло повлиять увеличение бюджетного финансирования к концу года, например, выплата пособий в рамках нацпроекта «Демография», а также рост реальных зарплат.

По данным АО «Ипотечное агентство Югры», наибольшую долю предложения на первичном рынке жилой недвижимости занимают двухкомнатные квартиры – 50 %. Затем по популярности следуют однокомнатные квартиры – 33 %, и трехкомнатные – 16 %. В аналогичном периоде прошлого года также наибольшим спросом пользовались двухкомнатные квартиры – 56 %.

На вторичном рынке жилой недвижимости большим спросом пользуются двухкомнатные квартиры – 38 %.

2019 год для рынка недвижимости выдался непростым. Изменившиеся условия ведения делоперского бизнеса, сокращение спроса на жилье и повышение его

стоимости привели к снижению спроса на недвижимость, несмотря на улучшение экономической ситуации и снижение ставок по ипотеке (с 9,87 % в начале года до 9 % к концу). Одним из факторов снижения спроса на жилье в 2019 году являются изменения в строительной отрасли России. С 1 июля 2019 произошел переход на проектное финансирование, в связи с чем население, опасаясь повышения стоимости жилья, постаралось приобрести недвижимость в 2018 году и в первом полугодии 2019 года (до вступления закона в действие). В России количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве в 2019 году снизилось на 1,6 % по сравнению с 2018 годом (783 133 – в 2019 году, 795 946 – в 2018 году), при этом цены на недвижимость, по данным ДомКлик от Сбербанка, выросли на 10–12 %.

Для поддержания спроса в 2019 году началось внедрение программ, направленных на повышение доступности ипотеки («Семейная ипотека», Программа поддержки многодетных ипотечных заемщиков, «Дальневосточная ипотека») и поддержание застройщиков. Рынок вторичного жилья тоже показывает рост. Для сравнения: в конце 2016 года ипотечная ставка на вторичном рынке превышала 12 %, на данный момент она составляет не более 10 %. Благодаря этому в этот сегмент вернулась часть спроса с первичного рынка, так как ранее многие покупатели выбирали новостройки именно по причине более низких ставок. Ипотека на новостройки и сейчас дешевле, но преимущество перед «вторичкой» сократилось до 0,7 п.п.

Уменьшение ипотечных ставок и снижение цен в предыдущие годы сделало жилье более доступным для покупателей и поддержало спрос населения к объектам недвижимости. При этом, по данным ДОМ.РФ, доступность жилья в 2019 году повысилась. На это указывает, в том числе, увеличение доли семей, которым доступна ипотека – практически до 50 % по сравнению с 45–47 % в 2018 году. На формирование цены повлиял не только спрос, но и дефицит предложения: ввод новостроек в этом году вырос в Югре всего на 2 % к 2018 году.

Начало 2020 года на ипотечном рынке было благоприятным. Ставки по ипотечным кредитам снизились до минимального уровня за всю историю российского рынка. Так, в январе ставка по рыночным кредитам на новостройки вплотную приблизилась к 8,7 % – целевому показателю национального проекта «Жилье и городская среда» на 2020 год, при этом почти треть кредитов на новостройки выдавалась в рамках программы «Семейная ипотека» по ставке не выше 6 %. Но пандемия новой коронавирусной инфекции окажет существенное влияние на целые секторы экономики, демографию, уменьшится спрос на потребительские товары и недвижимость. ВВП страны, скорее всего, по итогам 2020 года уйдет в «красную» зону, материальное положение населения в целом и ипотечных заемщиков в частности ухудшится.

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В ЮГРЕ

По данным Центрального банка России, в 2019 году в России выдано 1,27 млн кредитов, в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре – 23 833 ипотечных и жилищных кредита, доля «ипотеки» в приобретение жилья в Югре за минусом кредитов на рефинансирование составляет около 66 %.

По итогам 2019 года объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов в России снизился на 5,5 % (с 3 013 млн рублей до 2 848 млн рублей за 12 месяцев 2018 года и 2019 год соответственно). Количество выданных кредитов снизилось за тот же период на 13,8 %. Ставка по ипотечным кредитам выросла на 3,9 % (на 0,38 п.п) – с 9,56 % до 9,94 %.

Основными причинами снижения ипотечного кредитования можно считать следующие факторы:

- влияние кредитных ставок (играет большую роль), которые в конце 2018 года выросли и постепенно начали снижаться только к концу 2019 года;
- снижение платежеспособности населения;
- переход на систему эскроу-счетов (играет меньшую роль). Покупатели, боясь повышения стоимости жилья, приобретали жилые помещения в 2018 году на старых условиях;
- в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре – одна из самых высоких «ипотечных за кредитованностей» населения в стране (2 место после ЯНАО). Остаток ссудной задолженности по предоставленным ипотечным кредитам выше общерос-

сийского показателя почти в 2,5 раза. Это свидетельствует о том, что около 30 % семей в округе имеют ипотечные кредиты. На данный момент граждане все большую часть своего дохода вынуждены тратить на обслуживание долга.

В Югре по итогам 2019 года объем рынка ипотечного кредитования снизился на 13,9 % по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (с 71,5 млрд руб. до 61,6 млрд руб.). Совокупный объем ипотечного кредитования в Югре составил 61,6 млрд рублей, в том числе с государственной поддержкой фактически выдано кредитов на сумму 1,3 млрд рублей. Таким образом, доля ипотечных кредитов, выданных в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» составила менее 2 % от общего объема выданных ипотечных кредитов (в 2018 году – 6 %). До 2014 года доля ипотечных кредитов с господдержкой составляла до 70 %. В связи с изменением в 2014 году условий участия жителей автономного округа в государственной-жилищной программе: необходимости постоянного проживания на территории автономного округа в течение 15 лет, а также

с ежегодным снижением размера компенсации процентной ставки по ипотечному кредиту и снижением спроса на рефинансирование ипотечных кредитов, «спрос» на ипотечные кредиты с государственной поддержкой снизился.

В 2018 году была запущена федеральная программа «Семейная ипотека под 6 % годовых» – льготная ипотечная программа с государственной поддержкой для семей, в которых с 1 января 2018 по 31 декабря 2022 года родится второй и/или последующий ребенок, региональная программа семейной ипотеки с господдержкой давала возможность уменьшить процент по ипотечному кредиту с 6 % до 5 % за счёт предоставления компенсации части процентной ставки. Но в связи с тем, что многие банки в течение 2019 года стали предлагать ставку от 4,5 % годовых, участнику госпрограммы не имело смысла обращаться за поддержкой округа. Следовательно, на региональном уровне возможно разработать иные меры поддержки для югорских семей, например, субсидии на первоначальный взнос или при покупке жилья большей площади.

В 2019 году в Югре было выдано

23 833
ипотечных
кредита

В России количество предоставленных населению ипотечных кредитов снизилось на 13,8 % по отношению к АППГ. В 2019 году предоставлено 1 269 322 ипотечных кредита. В Югре снижение количества ипотечных сделок составило 20,6 % (23 833 ипотечных кредита) по отношению к АППГ. Если рассматривать долю ипотечных кредитов, предоставленных с государственной поддержкой по их количественному выражению (527 ипотечных кредитов), то по итогам отчетного периода она составила около 2 %.

Таблица №7. Объем предоставленных ипотечных кредитов в Югре в 2009–2019 гг.

Показатель	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
Совокупный объем предоставленных ипотечных кредитов по данным ЦБ РФ в Югре, млрд руб.*	5,82	18,60	30,00	33,00	41,00	35,91	28,58	37,11	50,34	71,55	61,57
В т.ч. объем предоставленных ипотечных кредитов с государственной поддержкой, млрд руб.**	1,63	11,07	18,68	22,6	24,37	9,22	5,66	3,78	3,28	4,59	1,37
Доля ипотечных кредитов, предоставленных с государственной поддержкой, от совокупного объема выданных ипотечных кредитов, %	27	58	62	68	59	26	20	10	6,5	6,4	2,2

*по данным ЦБ РФ <http://www.cbr.ru/statistics/>

**по данным АО «Ипотечное агентство Югры»

Так как выгоду от снижения ставок получили не только новые, но и действующие заемщики, в 2019 году всё же сохранился интерес к рефинансированию ипотечных кредитов. По оценкам ДОМ.РФ, выдача «новой» ипотеки осталась на прежнем уровне: в конце 2019 года заемщики, вероятно, ожидали дальнейшего снижения ставок и откладывали решение о кредите на 2020 год.

Жители Югры в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» рефинансировали 430 кредитов, что в 2,7 раза ниже показателя 2018 года (АППГ – 1178).

В 2019 году на фоне снижения доли рефинансируемых кредитов, значительного финансирования из бюджета автономного округа для предоставления субсидий в размере 5,6 млрд рублей гражданам и увеличения размера ипотечно-

го кредита наблюдается незначительный рост остатка ссудной задолженности по ипотечным жилищным кредитам. На конец 2019 года остаток ссудной задолженности по предоставленным ипотечным кредитам в Югре составил более 215,5 млрд рублей (по сравнению с АППГ – + 4,5 %, или 9,3 млрд рублей), при этом с начала года в округе выдано ипотечных кредитов на сумму около 61,5 млрд руб.

Диаграмма №3. Остаток ссудной задолженности и средняя процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам в Югре в 2015–2019 гг.*



*по данным ЦБ РФ <http://www.cbr.ru/statistics/>

Диаграмма №4. Динамика объема предоставленных ипотечных кредитов в Югре за 2009–2019 гг.

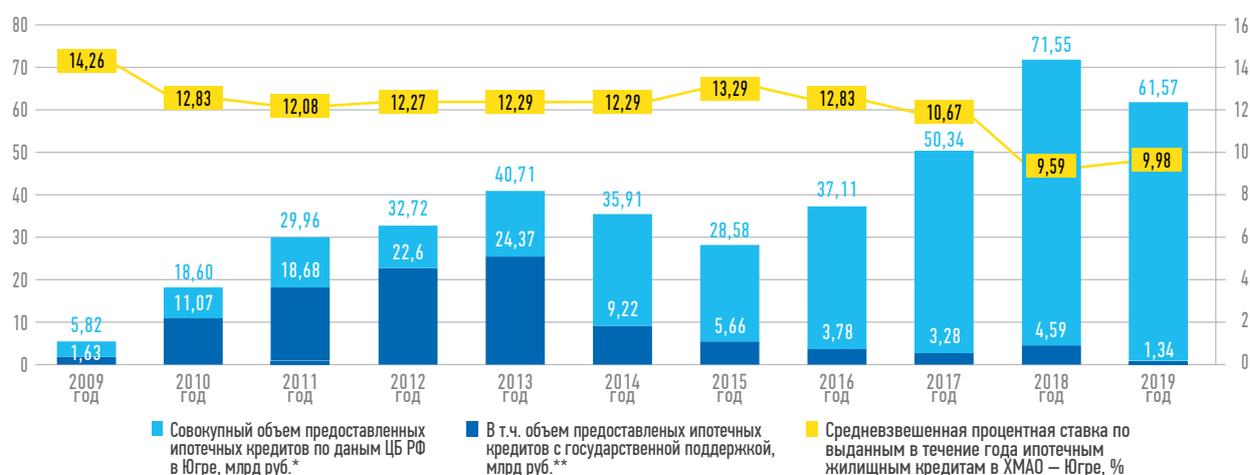


Таблица №8. Количество предоставленных ипотечных кредитов в целом в Югре в 2008–2018 гг.

Показатель	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
Количество предоставленных ипотечных кредитов по данным ЦБ РФ в Югре, шт.*	4 239	10 739	16 035	15 338	16 488	15 248	13 472	17 721	22 614	30 009	23 833
В т.ч. количество предоставленных ипотечных кредитов с государственной поддержкой, шт.**	931	5 651	10 217	9 850	8 990	3 491	2 414	1 595	1 298	1 836	527
Доля ипотечных кредитов, предоставленных с государственной поддержкой, от совокупного количества выданных ипотечных кредитов, %	22	53	64	64	55	23	18	9	6	6	2

*по данным ЦБ РФ <http://www.cbr.ru/statistics/>

**по данным АО «Ипотечное агентство Югры», источник Госпрограмма ИЖК

Диаграмма №5. Динамика количества предоставленных ипотечных кредитов в Югре в 2009–2019 гг.

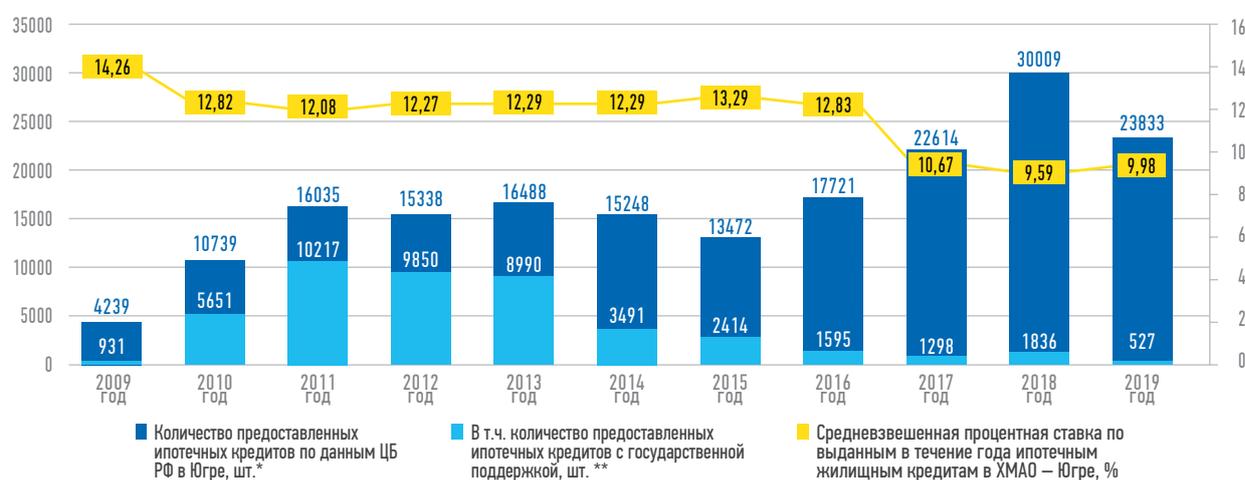


Таблица №9. Объем ипотечных кредитов, предоставленных в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование», в разрезе банков–партнеров за 2016–2019 гг.

Банк	2016 год		2017 год		2018 год		2019 год		Объем предоставленных ипотечных кредитов в млн руб.	Доля, %
	Объем предоставленных ипотечных кредитов, млн руб.	Доля, %	Объем предоставленных ипотечных кредитов, млн руб.	Доля, %	Объем предоставленных ипотечных кредитов, млн руб.	Доля, %	Объем предоставленных ипотечных кредитов, млн руб.	Доля, %		
ПАО Сбербанк	1 996,7	52,9	1 900,5	58,0	1 977,9	43,0	364,5	27,3	6 239,6	53,1
АО БАНК «СНГБ»	870,7	23,1	546,8	16,7	982,2	22,0	80,4	6,0	2 480,1	21,1
ПАО «Банк ВТБ 24»	383,4	10,1	352,1	10,7	733,6	16,0	466,1	34,9	1 935,2	16,5
ПАО Банк ФК «Открытие»	240,0	6,4	207,2	6,3	691,9	15,0	369,1	27,6	1 508,2	12,8
ПАО «ЗСКБ»	205,4	5,4	221,5	6,8	104,0	2,0	26,2	1,9	557,1	4,7
Остальные банки	80,4	2,1	49,5	1,5	100,4	2,0	30,4	2,3	260,7	2,0
ИТОГО:	3 776,6	100	3 277,6	100	4 590,0	100	1 336,7	100	12 980,9	100

В Югре одна из самых высоких «ипотечных закредитованностей» населения в стране: по итогам 2019 года она составляет более 129,5 тыс. руб. на человека (выше общероссийского показателя почти в 2,5 раза), в аналогичном периоде прошлого года сумма составляла 124 тыс. рублей на человека, это говорит о том, что размер ипотечного кредита увеличился.

По сравнению с 2018 годом, ставки по ипотечным кредитам выросли в целом по России в среднем на 0,38 п.п., в Югре – на 0,39 п.п. В 2019 году Центробанк пять раз снижал ставку по 0,25 п.п., вниз «поползли» и ставки по ипотечным кредитам. Ставка с 7,75 % годовых (в 2018 году) снизилась до 6,25 % (в 2019 году). Средняя ставка по выданным ипотечным кредитам в 2019 году (данные ЦБ РФ) в целом по России составила 9,94 %, по Югре – 9,98 %.

Учитывая востребованность ипотеки как основного инструмента улучшения жилищных условий (по нашей оценке, около 75 % жилья куплено с использованием ипотечного кредита), снижение реальных доходов граждан, пандемию коронавируса, мы прогнозируем сни-

жение объемов выдачи в 2020 году. При условии возобновления тенденции снижения ставок в экономике во второй половине 2020 года, дополнительных мер поддержки в жилищной сфере, возможно, ситуация поменяется.

По оценке ДОМ.РФ, всего с 2000 года более 9,5 млн российских семей приобрели жилье с использованием ипотечных кредитов, из них около 1,2 млн – за 2019 год. При этом большая часть заемщиков, взявших кредит в текущем году, – это семьи с детьми: более чем у 70 % заемщиков есть дети, у 40 % – два и более ребенка. У 18 % семей, взявших кредит в 2019 году, дети родились после оформления кредита. В апреле 2019 года в условия программы субсидирования ставок по ипотеке «Семейная ипотека» (не более 6 % при рождении второго или последующего ребенка, реализуется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1711 от 30.12.2017) внесены изменения. Главное из них – распространение льготной ставки на весь срок кредита. Выдача кредитов по программе увеличилась: с мая по декабрь 2019 года выдано около 39 тыс. кредитов на сумму более

100 млрд рублей, до внесения изменений – 94 тыс. кредитов на сумму 23,8 млрд рублей. В IV квартале 2019 года кредиты по программе «Семейная ипотека» составили около 20 % от общего числа кредитов на новостройки, при этом ведущие банки предлагают кредиты по ставке около 5 %. Также расширение программы материнского капитала повлияет не только на демографию, но и на рынок недвижимости: более 90 % семей используют его на улучшение жилищных условий. По оценке аналитического центра ДОМ.РФ, нововведения затронут около 1,3 миллиона семей и сформируют дополнительный спрос на рынке недвижимости как минимум на 6 миллионов квадратных метров жилья в год.

В 2019 году ПАО «Сбербанк», как и в 2018 году занимает первые позиции по объему выданных ипотечных кредитов в России. По итогам 2019 года ПАО «Сбербанк» занимает долю в 42,1 % (в 2018 – 48,2 %), на втором месте ПАО «ВТБ» с долей в 22,2 % (в 2018 – 20,7 %)

РОЛЬ АГЕНТСТВА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЮГРЫ

Ипотечное агентство – единственная компания в автономном округе и одна из крупнейших в России, которая формирует собственный фонд арендного жилья.

В течение 2019 года мы предоставляли в наем 1 280 квартир в 8 домах в городах Югры – Сургут, Нефтеюганск, Ханты-Мансийск и Нижневартовск. Общая площадь сдаваемых в наем квартир составляет 59 569,95 кв. м, средняя доля их загрузки – 97 %, количество проживающих граждан по состоянию на 31.12.2019 составило более 2,5 тысяч человек.

Показательным примером арендного жилья в России можно считать ДОМ.РФ, который в 2019 году предоставлял в аренду 280 апартаментов общей площадью около 11 000 кв. м.

В январе 2020 года в г. Советский мы открыли двери для нанимателей жилых помещений в наемном доме социального использования.

Агентство более 14 лет помогает югорчанам улучшать свои жилищные условия. За это время более 342 тысяч человек получили в стенах Агентства бесплатные кон-

сультации, более 95 тысяч семей получили меры государственной поддержки при улучшении жилищных условий.

Агентство через партнерскую сеть реализует квартиры в новостройках и на вторичном рынке большинства городов автономного округа, а также в Тюмени, Санкт-Петербурге, Краснодаре, Сочи, Самаре, Екатеринбурге, Москве, других городах и регионах России. За период с 2012 по 2019 годы Агентством самостоятельно и через партнерскую сеть продано 6,9 тыс. квартир, в том числе, 1 397 квартир – в 2019 году.



ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АГЕНТСТВА



СТРАТЕГИЯ АГЕНТСТВА ДО 2021 ГОДА. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АГЕНТСТВА

Достижение целей Концепции (стратегии) развития до 2021 года, утверждено по трем основным направлениям.

ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ АГЕНТСТВА:

Финансовые показатели

развития:

- Ипотечное агентство Югры – финансово устойчивая компания, получающая необходимую прибыль для финансирования уставной деятельности и развития, генерирующая стабильный денежный поток;

Положение на рынке:

- реализация инвестиционных проектов по приобретению наемных домов площадью 82,0 тыс. кв. м к 2021 году;
- среднегодовой уровень физической загрузки наемных домов не менее 95 %.

Качественные показатели

развития:

- уровень удовлетворенности клиентов качеством предоставления услуг – не менее 4,5 (по пятибалльной шкале);
- рост производительности труда;
- узнаваемый бренд Агентства как организации, оказывающей качественные услуги на рынке продажи первичного и вторичного жилья, а также аренды жилья;
- IT-платформа, удовлетворяющая потребностям сотрудников и клиентов Агентства;
- высокопрофессиональные и заинтересованные сотрудники.

ВЫПОЛНЕНИЕ ЦЕЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТРАТЕГИИ

Таблица №10. Выполнение целевых показателей стратегии группы компаний АО «Ипотечное агентство Югры»

Показатель	Единица измерения	План, 2019 год	Факт, 2019 год	Исполнение, %	Факт, 2018 год	Сравнение 2019/2018, %
Финансовые показатели						
Рентабельность собственного капитала (ROE)	%	1,2	1,5	118	3,2	46
Чистая прибыль	млн руб.	86	116	136	151	77
Величина дивидендов (процент от чистой прибыли предыдущего года)	%	35	35	100	35	100
Положение на рынке						
Среднегодовой уровень физической загрузки наемных домов	%	Не менее 95	97	102	97	100
Общая площадь введенных в эксплуатацию наемных домов с участием Агентства, нарастающим итогом	кв. м	54 900	72 897,85	133	49 928,95	146
Качественные показатели						
Уровень удовлетворенности клиентов качеством предоставляемых услуг	от 1 до 5 (где 1 – наименьший показатель)	не менее 4,5	4,9	109	4,9	100

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2019 ГОДУ

В 2019 году Ипотечное агентство Югры осуществляло свою деятельность в двух основных направлениях:

1 Формирование собственного жилищного фонда наемных домов коммерческого и социального использования

Группа компаний АО «Ипотечное агентство Югры» с 2013 года формирует собственный фонд арендного жилья, и по состоянию на 31.03.2020 мы предоставляли в наем 1 350 квартир в 9 домах городах Югры – Сургут, Нефтеюганск, Ханты-Мансийск, Нижневартовск и Советский. Общая площадь сдаваемых в наем квартир составляет 63 369,45 кв. м.

В течение 2019 года Агентством приняты решения по приобретению следующих объектов:

Таблица №11. Формирование фонда наемных домов группой компаний АО «Ипотечное агентство Югры» в течение 2019 года

Наименование	Наемные дома коммерческого использования		
	г. Ханты-Мансийск		Итого
Адрес Объекта	мкр. Иртыш, Корпус 1	мкр. Иртыш, Корпус 2	-
Площадь жилых помещений, м ²	16 966,8	16 978,8	33 945,6
Количество квартир, шт.	718	718*	1 436
Дата ввода Объекта в эксплуатацию	30.06.2020	-	
Планируемая дата начала заселения Нанимателей	01.09.2020	01.01.2021	-

* Изменением № 3 от 19 марта 2020 года в задание на проектирование объекта: Общественно-жилой комплекс «Ладья» в мкр. Иртыш г. Ханты-Мансийске». Корпус 1. Корпус 2 внесены изменения, в результате которых количество жилых помещений в Корпусе 2 составит 502 шт.

2 Предоставление государственной поддержки участникам окружной жилищной программы

В течение 14 лет Ипотечное агентство Югры реализует жилищные программы по предоставлению поддержки льготным категориям населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в форме субсидий и компенсации части банковской процентной ставки по ипотечным кредитам.

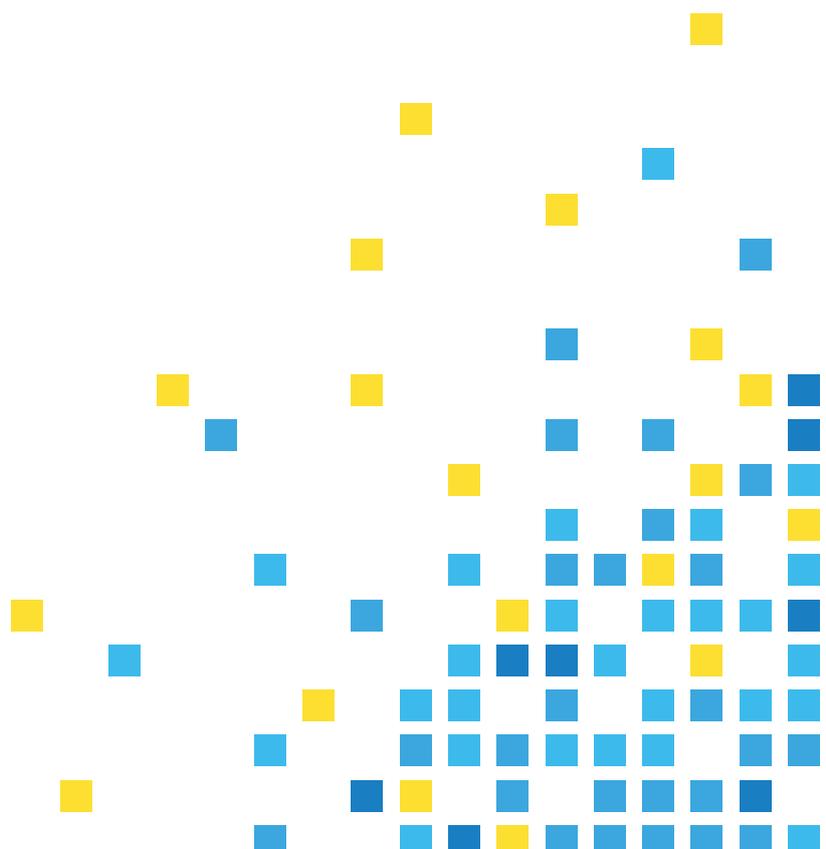
С начала реализации жилищных программ (2006 год) по настоящее время:

- более 342 тысяч жителей Югры получили очные консультации, в т. ч. 1 990 жителей – в 2019 году;
- свыше 113 тысяч семей были признаны участниками жилищных программ, в т. ч. 1 167 семей в 2019 году включены в единые списки участников;
- свыше 67 тысяч семей в Югре получили государственную поддержку при участии Агентства в виде компенсации части процентной ставки, в том числе свыше 40 тысяч семей продолжили получать поддержку в 2019 году;
- порядка 28 тысяч семей в Югре получили государственную поддержку при участии Агентства в виде субсидии, в т. ч. 5 407 семей – в 2019 году.

В 2019 году Правительством автономного округа приняты решения, направленные на улучшение жилищных условий и повышение уровня доходов многодетных семей, а также семей, имеющих в своем составе детей, получающих пенсию по случаю потери кормильца, либо малоимущих семей путем осуществления единовременных денежных выплат. Всего в 2019 году выплаты получили 3 553 семьи на сумму 3,7 млрд рублей, в том числе с непосредственным участием Агентства как оператора – 2 329 семей на сумму 2,9 млрд рублей.



ОТЧЕТ
О РЕЗУЛЬТАТАХ
РАЗВИТИЯ
АГЕНТСТВА



НАЕМНОЕ ЖИЛЬЕ

ФОРМИРОВАНИЕ СОБСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НАЕМНЫХ ДОМОВ КОММЕРЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

С 2013 года Агентство и его дочерние общества формируют собственный жилищный фонд наемных домов коммерческого, а с 2019 года – и социального использования.

В рамках реализации мероприятия «Предоставление бюджетных инвестиций в уставный капитал акционерного общества «Ипотечное агентство Югры» в целях формирования фонда наемных домов на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» из бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по состоянию на 31.12.2019 года обществу перечислено 4 142 286 084 рублей, в том числе:

в 2018 году – 1 435 000 000 рублей;

в 2019 году – 2 707 286 084 рублей.

Таблица №12. Формируемый фонд наемных домов коммерческого и социального использования группы компаний АО «Ипотечное агентство Югры» (по состоянию на 31.03.2020)

Объект	Дата ввода Объекта в эксплуатацию	Дата начала заселения Нанимателей	Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), м ²	Средняя площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), м ²	Общее количество квартир, шт.
НАЕМНЫЕ ДОМА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ					
г. Нефтеюганск, ул. Школьная, дом 11	05.08.2014	Ноябрь 2014 г.	4 684,25	49,83	94
г. Сургут, ул. Ивана Захарова, дом 13	26.11.2014	Июнь 2015 г.	7 812,80	45,96	170
г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 3	31.12.2014	Май 2015 г.	4 511,90	50,13	90
г. Сургут, ул. Крылова, дом 53/3	08.11.2016	Декабрь 2016 г.	13 801,80	55,21	250
г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 15/2	19.09.2017	Декабрь 2017 г.	4 962,30	39,38	126
г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 16	16.02.2018	Ноябрь 2019 г.	13 046,40	49,42	264
г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 19	11.07.2018	Июнь 2019 г.	4 627,50	42,85	108
г. Нижневартовск, ул. Мира, дом 25 Б	29.01.2019	Май 2019 г.	6 122,20	34,39	178
Итого			59 569,15	46,54	1280
НАЕМНЫЕ ДОМА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ					
г. Пыть-Ях, микрорайон 5, дом 19, корпус 2	14.12.2017	В течение 2021 г.*	9 528,40	65,71	145
г. Советский, микрорайон «Нефтяник», дом 19А	16.07.2019	Январь 2020 г.	3 800,30	54,29	70
Итого			13 328,70	62,00	215
ВСЕГО введено в эксплуатацию на 31.12.2019			72 897,85	48,76	1 495
В ПРОЦЕССЕ СТРОИТЕЛЬСТВА					
г. Ханты-Мансийск, микрорайон «Иртыш», Корпус 1	30.06.2020	01.09.2020	16 966,80	23,63	718
г. Ханты-Мансийск, микрорайон «Иртыш», Корпус 2	30.06.2020	01.01.2021	16 978,80	23,65	718**
Итого в процессе строительства на 31.03.2020			33 945,60	23,64	1 436
Итого формируемый фонд наемных домов на 31.12.2020			106 843,45	36,45	2 931

* планируемая дата

** Изменением № 3 от 19 марта 2020 года в задание на проектирование объекта: Общественно-жилой комплекс «Ладья» в мкр. Иртыш г. Ханты-Мансийске». Корпус 1. Корпус 2 внесены изменения, в результате которых количество жилых помещений в Корпусе 2 составит 502 шт.

В течение 2019 года Группой компаний АО «Ипотечное агентство Югры» начато заселение 3 наемных домов коммерческого использования в гг. Сургут, Нижневартовск и Ханты-Мансийск общим количеством квартир 550 штук, а в начале 2020 года началось заселение первого наемно-

го дома социального использования в г. Советский на 70 квартир.

Также при участии Агентства в 2019 году началось строительство двух наемных домов коммерческого использования в г. Ханты-Мансийск на 1 436 квартир.

К 2021 году мы планируем стать одной из крупнейших по объему собственного арендного фонда компаний в России, формирующей цивилизованный рынок найма жилых помещений и выступающей оператором по управлению наемными домами.

СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД ОТ СДАЧИ В НАЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В случае привлечения проектного финансирования, а также при финансировании строительства наемного дома за счет средств бюджетных инвестиций – Агентством создавались специализированные проектные компании.

Таблица №13. Специализированные проектные компании

Наименование муниципального образования	Адрес	Специализированная проектная компания
Наемные дома коммерческого использования		
г. Ханты-Мансийск	ул. Югорская, дом 3	ООО «Рябиновая дом 1»
г. Сургут	ул. Ивана Захарова, дом 13	ООО «Микрорайон 30 дом 15/1»
г. Сургут	ул. Крылова, дом 53/3	ООО «Микрорайон 45 дом 1»
г. Сургут	ул. Усольцева, дом 16	ООО «Усольцева дом 16»
г. Нефтеюганск	ул. Школьная, дом 11	ООО «Микрорайон 11Б дом 11»
г. Ханты-Мансийск	микрорайон «Иртыш», Корпус 1	ООО «Иртыш дом 1»
г. Ханты-Мансийск	микрорайон «Иртыш», Корпус 2	ООО «Иртыш дом 2»
Наемные дома социального использования		
г. Пыть-Ях	микрорайон 5 «Солнечный», дом 19, корпус 2	ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»
г. Советский	микрорайон «Нефтяник», дом 19А	ООО «Микрорайон Нефтяник»

Для управления наемными домами коммерческого использования в гг. Ханты-Мансийск (ул. Югорская, дома №№ 15/2 и 19) и Нижневартовск (ул. Мира, дом 25Б) Агентством не создавались специализированные проектные компании.

НАЕМНЫЕ ДОМА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ – НОВЫЙ ЭТАП РАЗВИТИЯ

В 2019 году Агентством заключен инвестиционный договор на приобретение многоквартирного жилого дома в г. Советский, жилые помещения в котором также предназначены для сдачи по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма.

Нормативно-правовыми актами Администрации Советского района:

- определены уполномоченные структурные подразделения на осуществление учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, по ведению муниципального реестра наемных домов социального использования, приему заявлений и документов от граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
- наемный дом социального использования внесен в муниципальный реестр наемных домов социального использования;
- согласован размер платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования и за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений.

В январе 2020 года мы открыли свои двери для нанимателей жилых помещений в доме социального использования в г. Советский.

Таблица №14. Технические параметры наемного дома социального использования в г. Советский

Наименование	Характеристики
Адрес	г. Советский, микрорайон Нефтяник, дом 19
Дата ввода Объекта в эксплуатацию	16.07.2019 г.
Начало заселения Нанимателей	17.01.2020 г.
Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), М ²	3 800,3
Средняя площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), М ²	54,29
Общее количество квартир, шт.	70
	<i>в т.ч. 1-комнатные квартиры</i>
	28
	<i>в т.ч. 2-комнатные квартиры</i>
	28
	<i>в т.ч. 3-комнатные квартиры</i>
	14



Ключ к успеху арендного бизнеса – «Location» и технические параметры домов

Наши наемные дома расположены в перспективных районах городов присутствия, в которых ведется интенсивное жилищное строительство, а также имеется вся необходимая инфраструктура, включая школы, детские сады, магазины и объекты для досуга.

Мы стремимся к наиболее эффективному использованию наших домов, и поэтому средняя площадь заселенных квартир составляет 46,94 кв. м.

Таблица №15. Технические параметры эксплуатируемых наемных домов (по состоянию на 31.03.2020 года)

№ п/п	Объект	Общая площадь квартир, м ²	Средняя площадь квартир, м ²	Общее количество квартир, шт.	Среднегодовая физическая нагрузка жилых помещений, %*
Наемные дома коммерческого использования					
1.	г. Нефтеюганск, ул. Школьная, дом 11	4 684,25	49,83	94	97
2.	г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 3	4 511,90	50,13	90	99
3.	г. Сургут, ул. Ивана Захарова, дом 13	7 812,80	45,96	170	96
4.	г. Сургут, ул. Крылова, дом 53/3	13 801,80	55,21	250	98
5.	г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 15/2	4 962,30	39,38	126	96
6.	г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 19	4 627,50	42,85	108	-
7.	г. Нижневартовск, ул. Мира, дом 25Б	6 122,20	34,39	178	-
8.	г. Сургут, ул. Усольцева, дом 16	13 046,40	49,42	264	-
Наемный дом социального использования					
9.	г. Советский, мкр. Нефтяник, дом 19А	3 800,30	54,29	70	-
ИТОГО		63 369,45	46,94	1 350	-

* отношение заселенных жилых помещений к общему количеству жилых помещений в период времени (календарный год). Данные представлены по объектам, эксплуатируемым более 1 (одного) года.

** Данные представлены по объектам, эксплуатируемым более 1 (одного) года

В наших наемных домах применены энергоэффективные технологии строительства из экологически чистых материалов, они оснащены или планируются к оснащению системой видеонаблюдения, при этом часть домов подключена к системе «Безопасный город», квартиры оборудованы современной бытовой техникой и меблированы.

Еще одна наша уникальная отличительная черта: мы предоставляем нашим клиентам возможность бесплатной временной регистрации в наших домах на период проживания.

Более того, наши клиенты вправе самостоятельно «совершенствовать» арендуемое жилое пространство, согласовав с нами перечень работ,

поэтому наши квартиры – это не общежитие, а именно «жилье», которое клиент может модернизировать под себя и свои вкусы в интерьере и оборудовании.

В целях расширения спектра предоставляемых услуг Агентство запустило продукт – квартира в наем с частичной меблировкой.

Данную услугу мы уже внедрили в наемном доме в г. Ханты-Мансийск (ул. Югорская, дом 15/2), где 46 квартир из 126 представлены с частичным набором мебели и бытовой техники.

В наемном доме коммерческого использования в г. Нижневартовск 50 % квартир представлены с частичным набором мебели и бытовой техники.

Также мы предлагаем удобную систему взаимодействия с клиентом. Эта система позволяет в режиме реального времени производить онлайн-расчеты по начислениям и оплате наших и жилищно-коммунальных услуг, взаимодействовать посредством электронной почты с управляющей организацией, предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, предоставлять ей в электронном виде показания индивидуальных приборов учёта, отслеживать информацию о платежах и индивидуальных приборах учета, оплачивать услуги пластиковой картой, получать выписку из лицевого счета и многое другое.

Технологической особенностью наших домов в г. Сургуте (ул. Крылова, дом 53/3), в г. Ханты-Мансийске (ул. Югорская, дом 15/2 и ул. Югорская, дом 19) и в г. Нижневартовске (ул. Мира, дом 25Б) является то, что все квартиры в них оборудованы современ-

ными импульсными счетчиками водоснабжения и электроэнергии. Жильцам больше не придется ежемесячно сообщать показания счетчиков в управляющую организацию. Все показания автоматически вносятся в информационную систему.

В наших будущих проектах наемных домов мы будем использовать аналогичные современные IT-решения для улучшения качества предоставляемых услуг.

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ И ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ

Экономия энергетических ресурсов – элемент нашего менталитета и бытовой культуры. Мы стремимся привить нашим клиентам культуру рационального использования ресурсов: экономии тепловой, электрической энергии и воды в наших домах.

При строительстве наемных домов мы основывались на принципах энергоэффективности, энергосбережения и достижения оптимального баланса между сокращением потребляемой энергии, здоровым микроклиматом и бережным отношением к природе.

Особое внимание мы уделяем герметичности внутренней и внешней оболочки жилого дома, которая важна для баланса тепловой энергии в жилых помещени-

ях, установке индивидуальных приборов учета, регулирования водо-, энергоресурсов и установке энергосберегающего оборудования. Для проверки качества строительно-монтажных работ в части тепловой защиты мы проводим тепловизионное обследование наших домов, а нашими основными мероприятиями по недопущению теплопотерь являются текущий и своевременный ремонт дома.

Кроме того, для экономии водных ресурсов в наших наемных домах мы поддерживаем в исправном состоянии краны в ваннах, умывальниках и мойках. Мы знаем, что всякое снижение расхода воды влечет за собой и экономию энергии, которая была бы израсходована на поставку и подогрев воды.

И обязательное условие – все наши дома оборудованы индивидуальными приборами учета используемых ресурсов, по которым наши наниматели оплачивают потребленные ресурсы.

Также для улучшения качества содержания наших домов мы внедрили обязательный строительный контроль для текущих и новых проектов наемного жилья. Эта мера позволит минимизировать наши риски в части некачественного и ненормативного выполнения Застройщиком строительно-монтажных и пуско-наладочных работ.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ НАЕМНЫМИ ДОМАМИ

Затраты на техническое обслуживание наемных домов оказывают существенное влияние на экономическую эффективность данного направления деятельности Агентства. Именно поэтому, а также с целью предоставления нашим клиентам качественных

жилищно-коммунальных услуг, нами проводится конкурсный отбор на право оказания данных услуг.

Основными критериями при отборе заявок являлись: опыт работы управляющей организации,

обслуживаемая площадь жилых домов, качество и стоимость услуг, предоставляемых для наших клиентов.

Таблица №16. Техническое обслуживание наемных домов за период с 1 января по 31 декабря 2019 г.

Наименование	г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 3	г. Сургут, ул. Ивана Захарова, дом 13	г. Нефтеюганск, ул. Школьная, дом 11	г. Сургут, ул. Крылова, дом 53/3	г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 15/2	г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 19
Управляющая организация, обслуживающая наемный дом	ООО УК «Чистый дом»	ООО УК «Ютерра»	ООО УК «Порядок»	ООО УК «Бережливый дом»	ООО УК «Уютный двор»	ООО УК «Уютный двор»
Тариф Управляющей организации, руб./м ²	44,95	30,00	39,75	29,00	26,68	44,95
Класс энергетической эффективности	В	В	В	В+	В	В
Потребление электроэнергии за 2019 год (кВт/м ²), (руб./м ²)	25,70	31,76	29,12	34,60	34,50	28,34
	44,23	64,80	58,81	63,69	62,19	51,06
Потребление теплотенергии за 2019 год (Гкал/м ²), (руб./м ²)	0,05	0,12	0,24	0,11	0,19	0,12
	179,92	209,05	332,77	205,72	289,60	204,67
Потребление холодной воды за 2019 год (м ³ /м ²), (руб./м ²)	0,96	2,29	2,30	2,01	1,94	1,45
	78,28	104,75	100,36	92,09	119,44	92,48
Потребление природного газа за 2019 год (м ³ / м ²), (руб./м ²)	0,06					
	0,24			-		

Текущее техническое и санитарное состояние наших жилых помещений и мест общего пользования, имущества (мебель и бытовая техника), фасадные и конструктивные элементы наемных домов контролируется нами регулярными проверками.

Также на эффективность данного бизнеса положительное влияние оказывает государственная поддержка Проектов:

Закон Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.11.2010 № 190-оз «О налоге на имущество организаций» предполагает освобождение от уплаты налога на имущество организаций в отношении объектов жилищного фонда, находящихся:

- в наемном доме коммерческого использования, включенном в перечень наемных домов коммерческого использования в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, формируемый в порядке, установленном Правительством автономного округа;
- в наемном доме социального использования, учтенном в муниципальном реестре наемных домов социального использования, в порядке, установленном Правительством автономного округа.

Кроме того, Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 01.07.2013 № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта

общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» закреплено отсутствие необходимости производить отчисления на капитальный ремонт жилых домов в течение пяти лет с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

Начиная с IV квартала 2019 года ООО «Микрорайон 11Б дом 11» вносит на специальный счет денежные средства в качестве взносов на капитальный ремонт наемного дома коммерческого использования (г. Нефтеюганск, ул. Школьная, дом 11).

РЕАЛИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ УЧАСТНИКАМ ОКРУЖНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПРОГРАММЫ

Агентство сотрудничает с органами государственной власти в части реализации программы по улучшению жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, оказывая услуги по организации и исполнению отдельных мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие жилищной сферы» по государственному контракту, заключенному в соответствии с законодательством об оказании услуг для государственных нужд:

- мероприятие «Обеспечение жильем молодых семей, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограммы»;
- мероприятие «Предоставление субсидии на приобретение или строительство жилых помещений гражданам из числа коренных малочисленных народов в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, подавшим до 31 декабря 2013 года заявления на получение мер государственной поддержки»;
- мероприятие «Предоставление субсидии на приобретение или строительство жилых помещений отдельным категориям граждан, подавшим до 31 дека-

бря 2013 года заявления на получение мер государственной поддержки»;

- мероприятие «Предоставление компенсации гражданам, заключившим до 31 декабря 2013 года трехсторонние соглашения»;
- мероприятие «Предоставление субсидии на приобретение или строительство жилых помещений отдельным категориям граждан»;
- мероприятие «Предоставление социальных выплат отдельным категориям граждан на обеспечение жильем помещениями в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»;
- мероприятие «Предоставление семьям, имеющим 3 и более детей, семьям, имеющим детей-инвалидов, семьям, в которых дети остались без родителей (единственного родителя), гражданам из числа молодых семей, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, субсидии на погашение задолженности по полученным ипотечным кредитам»;
- мероприятие «Компенсация гражданам, постоянно проживающим на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (и членам их семей), нуждающимся в улучшении жилищных условий, части процентной ставки по одному ипотечному жилищному кредиту на приобретение (строи-

тельство) жилых помещений, в том числе на рефинансирование ипотечных кредитов и займов»;

- мероприятие «Предоставление социальной выплаты (доплаты) из бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры к накоплениям граждан (семьям) по накопительному вкладу на счетах, открытых в банке в целях приобретения (строительства) жилого помещения»;
- мероприятие «Предоставление субсидии гражданам на погашение полученных до 31 декабря 2013 года ипотечных жилищных кредитов с компенсацией части процентной ставки».

В 2019 году за консультациями по приобретению жилья и получению мер государственной поддержки обратились 1 990 жителей округа. В Единую справочную службу в 2019 году позвонили 48 464 гражданина. Через официальный сайт Агентства www.ipotekaugra.ru обратились 2 538 югорчан. Всего за 2019 год сайт посетили 140 000 пользователей. Они совершили свыше 1,17 млн просмотров страниц сайта. Осуществляется информирование населения Югры о государственной программе через социальные сети: Вконтакте, Instagram и Одноклассники, Facebook – количество обратившихся составило 23 898. Охват аудитории группы Агентства за 2019 год в самой популярной социальной сети Вконтакте составил более 1 400 000 пользователей.

Таблица №17. Итоги реализации жилищной программы в 2006–2019 гг.

Показатели	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	ВСЕГО
Мероприятие «Обеспечение жильём молодых семей, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм»															
Предоставлено субсидий, количество	-	-	-	1 648	3 294	2 462	2 647	1439	1 053	675	3253	522	2156	3641	22 790
Объём предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	993,6	2084,72	1752,21	2000,04	1269,88	968,42	662,4	3008,65	534,31	2203,3	3591,63	19 069,16
Мероприятие «Обеспечение жильём граждан из числа коренных малочисленных народов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм»															
Предоставлено субсидий, количество	-	-	-	154	131	495	270	171	30	78	222	42	217	461	2 271
Объём предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	274,45	265,11	981,00	569,00	411,57	74,15	211,18	627,87	105,95	616,44	1187,16	5 323,88
Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм» в категории «Очередники»															
Предоставлено субсидий, количество	-	-	-	-	-	32	235	41	-	-	402	20	12	79	821
Объём предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	21,54	160,6	32,46	-	-	271,4	15,3	12,43	58,70	572,43
Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм» в категории «Граждане, проживающие в приспособленных помещениях»															
Предоставлено субсидий, количество	-	-	-	-	-	11	24	4	0	0	30	1	1	2	73
Объём предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	7,06	14,13	2,74	0	0	19,52	0,5	0,37	1,13	45,45
Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм» в категории «Работники и сотрудники ОВД и ГПС»															
Предоставлено субсидий, количество	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	47	235	234	539
Объём предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	72,37	351,91	353,87	809,15
Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм» в категории «Молодые учёные»															
Предоставлено субсидий, количество	-	-	-	-	-	-	-	16	-	-	14	-	-	-	30
Объём предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	-	-	22,83	-	-	16,04	-	-	-	38,87
Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан» в категории «Коренные малочисленные народы автономного округа»															
Предоставлено субсидий, количество	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	17	15	16	56
Объём предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,05	16,82	16,65	15,44	57,96
Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан» в категории «Очередники»															
Предоставлено субсидий, количество	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	4	1	2	10
Объём предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,6	2,04	1,20	2,18	7,02

Таблица №17. Итоги реализации жилищной программы в 2006–2019 гг.

Показатели	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	ВСЕГО	
Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан» в категории «Молодые учёные»																
Предоставлено субсидий, количество	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	1	0	4	
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,14	0,97	0,46	0,00	2,57	
Мероприятие «Компенсация части процентной ставки»																
Оказано государственной поддержки, количество	5 933	7 104	7 189	1 302	6 580	9 052	9 344	9 943	3 488	2 364	1 486	976	664	88	65 513	
Мероприятие «Расширение»											100	97	89	108	58	452
Мероприятие «Рефинансирование»												351	1 178	430	1 959	
Оказано государственной поддержки, млн руб.	125,13	1018,89	1433,39	1615,74	1572,63	2307,14	2957,47	3509,54	3938,33	3878,86	3566,05	3137,88	2669,77	2010,35	33 741,17	
Мероприятие «Предоставление семьям, имеющим трех и более детей и невысокий уровень дохода, семьям, имеющим детей-инвалидов, семьям, в которых дети остались без родителей (единственного родителя), субсидии на погашение задолженности по полученным до 31 декабря 2013 года ипотечным жилищным кредитам с компенсацией части процентной ставки за счет средств бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»																
Предоставлено субсидий, количество	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111	88	110	109	418	
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	153,668	123,02	166,29	169,85	612,83	
Мероприятие «Предоставление социальной выплаты (доплаты) из бюджета ХМАО – Югры к накоплениям граждан (количество) по накопительному вкладу на счетах, открытых в банке в целях приобретения (строительства)»																
Предоставлено субсидий, количество	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	2	0	11	
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,4	0,90	0,00	4,30	
Мероприятие «Предоставление субсидии гражданам на погашение полученных до 31 декабря 2013 года ипотечных жилищных кредитов с компенсацией части процентной ставки»																
Предоставлено субсидий, количество	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	863	863	
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	258,90	258,90	
ВСЕГО:																
Предоставлено гос. поддержки, количество	5 933	7 104	7 189	3 104	10 005	12 052	12 520	11 614	4 571	3 217	5 650	2 168	4 700	5 983	95 810	
Объем предоставленной гос. поддержки, млн руб.	125,13	1 018,89	1 433,39	2 883,79	3 922,46	5 068,95	5 701,24	5 249,02	4 980,90	4 752,44	7 705,99	4 012,56	6 039,72	7 649,21	60 543,69	

Таблица №18. Итоги реализации программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2018–2025 годы и на период до 2030 года» за 2018 год в сравнении с итогами реализации государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие жилищной сферы» за 2019 год

Показатели	2018	2019	в сравнении с АППГ, %
Мероприятие «Обеспечение жильем молодых семей, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм»			
Предоставлено субсидий, семей	2 156	3 641	169
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	2 203,30	3 591,63	163
Мероприятие «Предоставление субсидии на приобретение или строительство жилых помещений гражданам из числа коренных малочисленных народов в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, подавшим до 31 декабря 2013 года заявления на получение мер государственной поддержки»			
Предоставлено субсидий, семей	217	461	212
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	616,44	1 187,16	193
Мероприятие «Компенсация гражданам, постоянно проживающим на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (и членам их семей), нуждающимся в улучшении жилищных условий, части процентной ставки по одному ипотечному жилищному кредиту на приобретение (строительство) жилых помещений, в том числе на рефинансирование ипотечных кредитов и займов»			
Количество обратившихся, семей	1 223	749	61
Поставлено на учет, семей	1 050	126	12
Оказано государственной поддержки, семей	1 950	576	30
в том числе «Расширение»	108	58	54
в том числе «Рефинансирование»	1 178	430	37
Количество семей, получающих господдержку (накопленным итогом)	9 112	7 909	87
Объем предоставленной государственной поддержки, млн руб.	407,52	317,97	78
Стоимость приобретенного жилья (без учета рефинансирования), млн руб.	2 365,24	608,34	26
Мероприятие «Предоставление компенсации гражданам, заключившим до 31 декабря 2013 года трехсторонние соглашения»			
Количество семей, получающих господдержку (накопленным итогом)	34 285	32 477	95
Объем предоставленной государственной поддержки (без учета рефинансирования), млн руб.	2 262,25	1 724,62	76
Мероприятие «Предоставление субсидии на приобретение или строительство жилых помещений отдельным категориям граждан, подавшим до 31 декабря 2013 года заявления на получение мер государственной поддержки»			
Предоставлено субсидий, семей	248	315	127
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	364,73	413,71	113
Мероприятие «Предоставление субсидии на приобретение или строительство жилых помещений отдельным категориям граждан»			
Предоставлено субсидий, семей	17	18	106
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	18,31	17,62	96
Мероприятие «Предоставление семьям, имеющим 3 и более детей, семьям, имеющим детей-инвалидов, семьям, в которых дети остались без родителей (единственного родителя), гражданам из числа молодых семей, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, субсидии на погашение задолженности по полученным ипотечным кредитам»			
Предоставлено субсидий, семей	110	109	99
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	166,29	169,85	102
Мероприятие «Предоставление социальной выплаты (доплаты) из бюджета автономного округа к накоплениям граждан (семьям) по накопительному вкладу на счетах, открытых в банке в целях приобретения (строительства) жилого помещения»			
Предоставлено соц. выплат, семей	2	0	0
Объем предоставленных соц. выплат, млн руб.	0,9	0	0
Мероприятие «Предоставление субсидии гражданам на погашение полученных до 31 декабря 2013 года ипотечных жилищных кредитов с компенсацией части процентной ставки»			
Предоставлено субсидий, семей	0	863	
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	0	258,9	

Таблица №19. Итоги предоставления единовременных денежных выплата с участием Агентства в 2019 году

Реквизиты нормативно-правовых актов	Категория семей в рамках жилищной программы	Статус семьи	Количество семей	Сумма, млн руб.
Распоряжение Правительства автономного округа от 30 апреля 2019 года № 212-рп «О предоставлении единовременной денежной выплаты на приобретение (строительство) жилых помещений в счет погашения части остатка основного долга по ипотечному жилищному кредиту (займу)»	Молодые семьи, имеющие задолженность по ипотечному кредитному договору	Многодетные семьи	1 593	2 066,00
Распоряжение Правительства автономного округа от 5 июля 2019 года № 354-рп «О предоставлении в 2019 году единовременной денежной выплаты на приобретение (строительство) жилых помещений в счет погашения части остатка основного долга по ипотечному жилищному кредиту (займу)»	Молодые семьи, коренные малочисленные народы, работники, очередники	Семьи, имеющие в своем составе детей, получающих пенсию по случаю потери кормильца, либо малоимущие семьи, либо многодетные семьи	708	829,80
Распоряжение Правительства автономного округа от 11 октября 2019 года № 541-рп «О предоставлении в 2019 году единовременной денежной выплаты на приобретение (строительство) жилого помещения»	Молодые семьи, имеющие задолженность по сделке перед продавцом	Многодетные семьи	28	50,60
		ИТОГО	2 329	2 946,40

РАЗМЕЩЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Размещение денежных средств АО «Ипотечное агентство Югры» происходит в соответствии с Порядком осуществления инвестиционной деятельности, утвержденным советом директоров Агентства, и Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 13 сентября 2005 года №162-п «Об утверждении порядка размещения временно свободных средств бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».

Таблица №20. Состав и структура активов АО «Ипотечное агентство Югры», размещенных по состоянию на 31 декабря с целью получения доходов, в сравнении 2019 года и 2018 года

№	Эмитенты в разрезе групп Активов	Факт				Сравнение показателей 2019 года с 2018 года (в %)
		на 31.12.2019 года		на 31.12.2018 года		
		Сумма (млн руб.)	Удельный вес (в %)	Сумма (млн руб.)	Удельный вес (в %)	
1.	Банковские инструменты, в том числе:	511,9	7	1 129,3	24	45
1.1.	«Сбербанк России», ПАО	0,3	-	132,6	12	-
1.2.	Газпромбанк, (АО)	-	-	-	-	-
1.3.	Банк ВТБ, ПАО	-	-	206,1	18	-
1.4.	АО «Россельхозбанк»	49,3	10	300,0	27	16
1.5.	ПАО Банк «ФК Открытие»	326,0	64	-	-	-
1.6.	«Запсибкомбанк», ПАО	0,2	-	0,4	-	50
1.7.	Банк «Национальный клиринговый центр» АО	136,1	26	490,2	43	28
2.	Государственные ценные бумаги (включая еврооблигации), в том числе:	-	-	26,2	1	-
2.1.	Министерство финансов Российской Федерации	-	-	26,2	100	-
3.	Корпоративные ценные бумаги (включая еврооблигации), в том числе:	-	-	-	-	-
3.1.	SB Capital S.A	-	-	-	-	-
4.	Дочерние компании	6 648,8	89	3 014,3	65	221
5.	Займы физическим и юридическим лицам	344,7	4	496,4	11	70
6.	Производные финансовые инструменты	-	-	-	-	-
	ВСЕГО	7 505,4	100	3 584,3	4 666,3	209

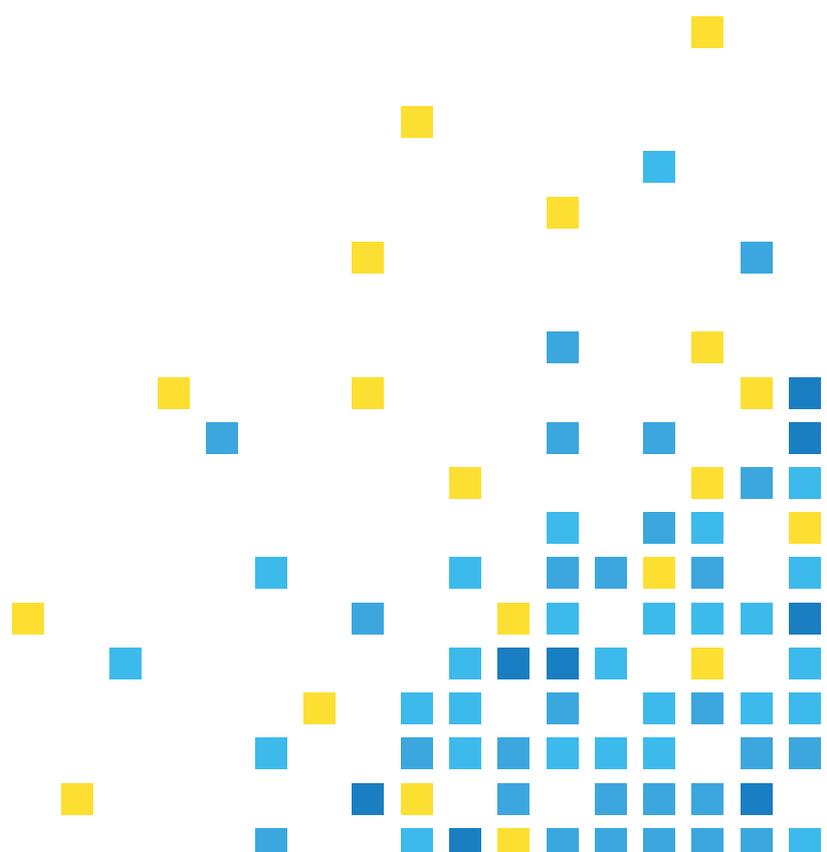
КРУПНЫЕ СДЕЛКИ И СДЕЛКИ С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ

В 2019 году обществом совершена крупная сделка, состоящая из двух взаимосвязанных сделок по заключению договоров купли-продажи.

К Обществу не применяются положения главы XI «Заинтересованность в совершении обществом сделки» Федерального закона «Об акционерных обществах».



ФИНАНСОВО-
ХОЗЯЙСТВЕННАЯ
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
ГРУППЫ КОМПАНИЙ
АО «ИПОТЕЧНОЕ
АГЕНТСТВО ЮГРЫ»



СТРУКТУРА ИМУЩЕСТВА И ИСТОЧНИКИ ЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

По состоянию на 31.12.2019 года валюта баланса Группы компаний составила 9,7 млрд рублей и, по сравнению с 31.12.2018 года, увеличилась на 3,2 млрд рублей, или на 149,5 %.

Факторный анализ увеличения (снижения) валюты баланса группы компаний АО «Ипотечное агентство Югры» в 2019 году по сравнению с предыдущим отчетным периодом:

АКТИВЫ (в млн руб.)			ПАССИВЫ (в млн руб.)		
Статья баланса	Величина (млн руб.) Рост (+) Снижение (-)	Факторы, повлиявшие на изменение	Статья баланса	Величина (млн руб.) Рост (+) Снижение (-)	Факторы, повлиявшие на изменение
Доходные вложения в материальные ценности	+ 3 349	+ 660 млн рублей – приобретение наемного дома в г. Сургуте (ул. Усольцева, 16);	Переоценка внеоборотных активов	+ 224	Переоценка по группе однородных объектов «Здания» путем пересчета его первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости
		+ 199 млн рублей – приобретение наемного дома в г. Советский (ООО «Микрорайон «Нефтяник»);			
		+ 91 млн рублей – приобретение наемного дома в г. Нижневартовске			
		+ 1 134 млн рублей – инвестиции в строительство наемного (арендного) дома в г. Ханты-Мансийск (ООО «Иртыш дом 1»)			
		+ 1 135 млн рублей – инвестиции в строительство наемного (арендного) дома в г. Ханты-Мансийск (ООО «Иртыш дом 1»)			
		+ 171 млн рублей – переоценка жилых помещений наемного фонда коммерческого использования			
Основные средства	+ 34	- 41 млн рублей – амортизационные отчисления с фонда наемных домов	Увеличение размера уставного капитала (до регистрации соответствующих изменений в учредительных документах)	+ 2 707	Регистрация изменений в учредительные документы, связанных с увеличением уставного капитала Общества, состоялась 18.02.2020 года, в связи с чем в разделе III Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2019 года отражена сумма поступивших средств от Единственного акционера
		+ 37 млн рублей – приобретение офисного помещения в г. Ханты-Мансийске			
		- 3 млн. рублей – амортизационные отчисления			
Финансовые вложения	+ 1 298	+ 1 474 млн рублей – вклады на депозитные счета	Нераспределенная прибыль	+ 73	Нераспределенная прибыль текущего периода
		- 176 млн рублей – исполнение обязательств по портфелю займов, в том числе посредством досрочного погашения			
Отложенные налоговые активы	- 1		Резервный капитал	+ 6	Отчисление в размере 5 % от чистой прибыли 2018 года
Запасы	+ 21	Остатки мебели и бытовой техники, приобретенные для наполнения квартир в наемном доме коммерческого использования в г. Сургуте. Списание материальных ценностей производится с момента их использования – с даты сдачи квартир в аренду.	Отложенные налоговые обязательства	+ 2	
			Кредиторская задолженность	+ 89	+ 35 млн рублей – отлагательные условия оплаты по договору купли-продажи жилых помещений в г. Сургуте
Налог на добавленную стоимость	+ 32	Сумма налога, уплаченная с авансовых платежей Продавцу нежилых помещений в г. Ханты-Мансийске, подлежащая возмещению из бюджета			+ 17 млн рублей – обеспечение исполнение договоров купли-продажи будущих жилых и встроено-пристроенных помещений
Дебиторская задолженность	+ 26	+ 15 млн рублей – задолженность по обеспечению заявки участия в конкурсе по государственному контракту			+ 32 млн рублей – НДС по авансам и предоплатам выданным
					+ 8 млн рублей – прочая кредиторская задолженность
Денежные средства	- 1 549	+ 11 млн рублей – задолженность по налогам и сборам			
		- 3 128 млн рублей – направлено на приобретение наемного (арендного) фонда			
		+ 392 млн рублей – направлено на операции в рамках хозяйственной деятельности			
		+ 1 088 млн рублей – возврат денежных средств с краткосрочных вкладов.			
Итого изменение активов	+ 3 210	+ 99 млн рублей – целевое финансирование мероприятий Государственной программы «Развитие жилищной сферы»	Оценочные обязательства	+ 10	Обязательства по выплате годового вознаграждения сотрудникам
			Прочие обязательства	+ 99	Целевое финансирование мероприятий Государственной программы «Развитие жилищной сферы»
Итого изменение пассивов			Итого изменение пассивов	+ 3 210	

ОСНОВНЫЕ КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица №21. Основные консолидированные финансовые результаты деятельности в сравнении 2018 года и 2019 года

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя	
	2019 год	2018 год	+ / - тыс. руб. (гр.2-гр.3)	+ / - ((гр.2-гр.3)/3)
1	2	3	4	5
1. Выручка, в том числе:	344 702	590 175	(245 473)	-42 %
1.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	186 439	437 275	(250 836)	-57 %
1.2. Дочерние компании	158 263	152 900	5 363	4 %
2. Расходы по обычным видам деятельности, в том числе:	(229 164)	(382 880)	153 716	-40 %
2.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	(166 038)	(340 574)	174 536	-51 %
2.2. Дочерние компании	(63 125)	(42 306)	(20 819)	49 %
3. Валовая прибыль (убыток), в том числе:	115 538	207 295	(91 757)	-44 %
3.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	20 401	96 701	(76 300)	-79 %
3.2. Дочерние компании	95 137	110 594	(15 457)	-14 %
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате, в том числе:	31 831	(6 205)	38 036	-613 %
4.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	(28 655)	(12 634)	(16 021)	127 %
4.2. Дочерние компании	60 486	6 429	54 057	841 %
5. Прибыль до уплаты процентов и налогов	147 370	201 090	(53 720)	-27 %
5.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	44 873	84 067	(39 194)	-47 %
5.2. Дочерние компании	102 497	117 023	(14 526)	-12 %
6. Проценты к уплате	-	(7 242)		
6.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	-	-		
6.2. Дочерние компании	-	(7 242)		
7. Изменение налоговых активов и обязательств, налога на прибыль и прочее	24 441	(43 297)	67 738	-156 %
7.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	11 142	(31 834)	42 976	-135 %
7.2. Дочерние компании	13 299	(11 463)	24 762	-216 %
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	116 136	150 551	(34 415)	-23 %
8.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	35 462	52 233	(16 771)	-32 %
8.2. Дочерние компании	80 673	98 318	(17 645)	-18 %

СТРУКТУРА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ В СРАВНЕНИИ 2018 ГОДА И 2019 ГОДА

Таблица №22. Структура операционных доходов и расходов группы компаний в сравнении 2018 года и 2019 года

Наименование показателя	2019 год		2018 год		Отклонение 2019 года от 2018 года	
	Сумма (тыс. руб.)	удельный вес, %	сумма (тыс. руб.)	удельный вес, %	Сумма (тыс. руб.)	%
Операционные доходы						
Доходы от основных видов деятельности, в том числе:	344 702	100 %	590 175	100	-245 473	-42 %
<i>Выручка от сдачи в аренду жилых помещений</i>	<i>200 582</i>	<i>58 %</i>	<i>183 219</i>	<i>31 %</i>	<i>17 363</i>	<i>9 %</i>
<i>Выручка от начисленных процентов</i>	<i>37 783</i>	<i>11 %</i>	<i>73 434</i>	<i>12 %</i>	<i>-35 651</i>	<i>-49 %</i>
<i>Выручка от реализации квартир</i>	<i>16 273</i>	<i>5 %</i>	<i>237 145</i>	<i>40 %</i>	<i>-220 872</i>	<i>-93 %</i>
<i>Выручка от реализации мероприятий по государственным контрактам</i>	<i>85 834</i>	<i>25 %</i>	<i>92 051</i>	<i>16 %</i>	<i>-6 217</i>	<i>-7 %</i>
<i>Прочая выручка</i>	<i>4 229</i>	<i>1 %</i>	<i>4 326</i>	<i>1 %</i>	<i>-97</i>	<i>-2 %</i>
Операционные расходы						
Расходы по основным видам деятельности (себестоимость), в том числе:	229 164	100 %	382 880	100	-153 716	-40 %
<i>Себестоимость реализованных квартир</i>	<i>14 096</i>	<i>6 %</i>	<i>226 366</i>	<i>59 %</i>	<i>-212 270</i>	<i>-94 %</i>
<i>Расходы на оплату труда, включая страховые взносы</i>	<i>91 602</i>	<i>40 %</i>	<i>73 514</i>	<i>19 %</i>	<i>18 088</i>	<i>25 %</i>
<i>Расходы, связанных с наполнением техникой и мебелью наемных домов (материальные расходы)</i>	<i>37 294</i>	<i>16 %</i>	<i>15 232</i>	<i>4 %</i>	<i>22 062</i>	<i>145 %</i>
<i>Амортизационные отчисления</i>	<i>39 043</i>	<i>17 %</i>	<i>31 086</i>	<i>8 %</i>	<i>7 957</i>	<i>26 %</i>
<i>Расходы по управлению арендными домами</i>	<i>14 099</i>	<i>6 %</i>	<i>12 419</i>	<i>3 %</i>	<i>1 680</i>	<i>14 %</i>
<i>Расходы на содержание помещений (аренда офисов)</i>	<i>7 790</i>	<i>3 %</i>	<i>6 721</i>	<i>2 %</i>	<i>1 069</i>	<i>16 %</i>
<i>Иные расходы</i>	<i>25 239</i>	<i>11 %</i>	<i>17 543</i>	<i>5 %</i>	<i>7 696</i>	<i>44 %</i>
Операционная (валовая) прибыль	115 538		207 295		-91 757	-44 %

Вывод: в 2019 году уменьшение операционной прибыли обусловлено увеличением материальных расходов в связи с вводом в эксплуатацию наемных домов в г. Нижневартовск, ул. Мира, 25Б с мая 2019 года и в г. Сургут, ул. Усольцева, дом 16 с ноября 2019 года, а также увеличением расходов на оплату труда для освоения финансирования в 2019 году, выделенного из бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на отдельные мероприятия государственной программы «Развитие жилищной сферы».

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ

Снижение чистой прибыли на 34 млн рублей, или 23 %, по отношению к 2018 году.

- 92 млн рублей – снижение операционной (валовой) прибыли.
- + 45 млн рублей – изменение прочих доходов и расходов с учетом начисленных к уплате процентов, в том числе:

ПРОЧИЕ ДОХОДЫ:

- + 43 млн рублей – увеличение доходов в виде процентов к получению;
- 4 млн рублей – уменьшение доходов в виде продажи валюты;
- 3 млн рублей – уменьшение доходов в виде компенсации убытков от АО «Дом.РФ»;
- 3 млн рублей – уменьшение доходов за штрафы и пени, поступивших от контрагентов;
- 1 млн рублей – уменьшение доходов от реализации объектов основных средств.
-
- + 32 млн рублей

ПРОЧИЕ РАСХОДЫ:

- 11 млн рублей – увеличение управленческих расходов;
- + 7 млн рублей – сокращение расходов в виде процентов к уплате;
- 8 млн рублей – увеличение расходов от курсовых разниц;
- + 6 млн рублей – сокращение расходов на рекламу;
- 6 млн рублей – увеличение расходов на государственную пошлину;
- 2 млн рублей – увеличение расходов по решениям суда;
- + 1 млн рублей – сокращение расходов по списанию дебиторской задолженности;
-
- 13 млн рублей

- 47 млн рублей – уменьшение прибыли до налогообложения
- + 13 млн рублей – уменьшение текущего налога на прибыль и отложенных налогов

– 34 млн рублей

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ПОВЛИЯВШИЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ:

1. Рост операционных расходов от деятельности по организации и исполнению отдельных мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие жилищной сферы» с одновременным сокращением доходов.
2. Рост операционной расходов от деятельности, связанной со сдачей в аренду жилых помещений (материальные расходы на оснащение мебелью и бытовой техникой наемных домов) с одновременным ростом доходов по данному направлению деятельности.
3. Сокращение расходов в виде процентов к уплате в результате досрочного погашения внешних кредитов.
4. Увеличение доходов в виде процентов, начисленных к получению от размещения денежных средств на депозитах, связанных с увеличением среднемесячного объема размещения денежных средств группы компаний с 1 075 млн рублей до 1 718 млн рублей.

НАЛОГИ И ОТЧИСЛЕНИЯ ВЗНОСОВ ВО ВНЕБЮДЖЕТНЫЕ ФОНДЫ

Таблица №23. Налоги и отчисления взносов во внебюджетные фонды

Вид налога	Сумма, тыс. руб.		Отклонение 2019 года от 2018 года (в тыс. руб.)	Отклонение 2019 года от 2018 года (в %)
	2019 год	2018 год		
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ				
Налог на прибыль, в том числе:	4 668	6 377	-1 709	-26,8
АО «Ипотечное агентство Югры»	2 412	5 412	-3 000	-55,4
Дочерние организации	2 256	965	1 291	133,8
Налог на добавленную стоимость, в том числе:	15 294	18 448	-3 154	-17,1
АО «Ипотечное агентство Югры»	14 495	17 848	-3 353	-18,8
Дочерние организации	799	600	199	33,2
ВСЕГО	19 962	24 825	-4 863	-19,6
РЕГИОНАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ				
Налог на прибыль, в том числе:	26 398	35 197	-8 799	-25,0
АО «Ипотечное агентство Югры»	13 666	30 666	-17 000	-55,4
Дочерние организации	12 732	4531	8 201	100,0
Налог на доходы физических лиц, в том числе:	15 529	13 747	1 782	13,0
АО «Ипотечное агентство Югры»	15 529	13 747	1 782	13,0
Дочерние организации	-	-	-	-
Налог на имущество, в том числе:	2 177	2 976	-799	-26,8
АО «Ипотечное агентство Югры»	2 166	2 920	-754	-25,8
Дочерние организации	11	56	11	100,0
ВСЕГО	44 104	51 920	-7 816	-15,1
МЕСТНЫЙ БЮДЖЕТ				
Транспортный налог, в том числе:	33	33	-	-
АО «Ипотечное агентство Югры»	33	33	-	-
Дочерние организации	0	0	-	-
Земельный налог, в том числе:	0	0	-	-
АО «Ипотечное агентство Югры»	0	0	-	-
Дочерние организации	0	0	-	-
ВСЕГО	33	33	0	0,0
ВНЕБЮДЖЕТНЫЕ ФОНДЫ				
Пенсионный Фонд, в том числе:	20 194	17 942	2 252	12,6
АО «Ипотечное агентство Югры»	20 194	17 942	2 252	12,6
Дочерние организации	-	-	-	-
Федеральный Фонд обязательного медицинского страхования, в том числе:	5 772	5 310	462	8,7
АО «Ипотечное агентство Югры»	5 772	5 310	462	8,7
Дочерние организации	-	-	-	-
Фонд социального страхования, в том числе:	225	208	17	8,2
АО «Ипотечное агентство Югры»	225	208	17	8,2
Дочерние организации	-	-	-	-
ВСЕГО	26 191	23 460	2 731	11,6
Итого перечислено налогов и отчислений во внебюджетные фонды	90 290	100 238	-9 948	-9,9

По сравнению с предыдущим отчетным периодом, сумма перечисленных налогов и сборов Группой компаний уменьшилась на 9,9 млн рублей.

Величина отчислений в бюджет по налогу на прибыль уменьшилась на сумму 10,5 млн рублей. Основными факторами, повлиявшими на уменьшение отчислений по налогу на прибыль, стали: уменьшение суммы исчисленного налога по сравнению с предыдущим годом, наличие переплаты в бюджет по налогу на прибыль в текущем году.

Отчисление налога на добавленную стоимость уменьшилось, по сравнению с 2018 годом, на 3 млн рублей в связи с приобре-

тением в IV квартале 2019 года офисного помещения для размещения сотрудников, вследствие чего сумма НДС к возмещению из бюджета превысила сумму уплаты в бюджет. В то же время размер НДС с суммы выручки увеличился в связи с повышением ставки налога с 18 % до 20 % в 2019 году.

Налог на имущество организаций, по сравнению с предыдущим периодом, снизился на 0,8 млн рублей, так как большая часть квартир для перепродажи, приобретенных у ОФРЖС «Жилище», была реализована в 2018 году.

На увеличение суммы налога на доходы физических лиц в размере 1,5 млн рублей и увеличение отчислений во внебюджетные

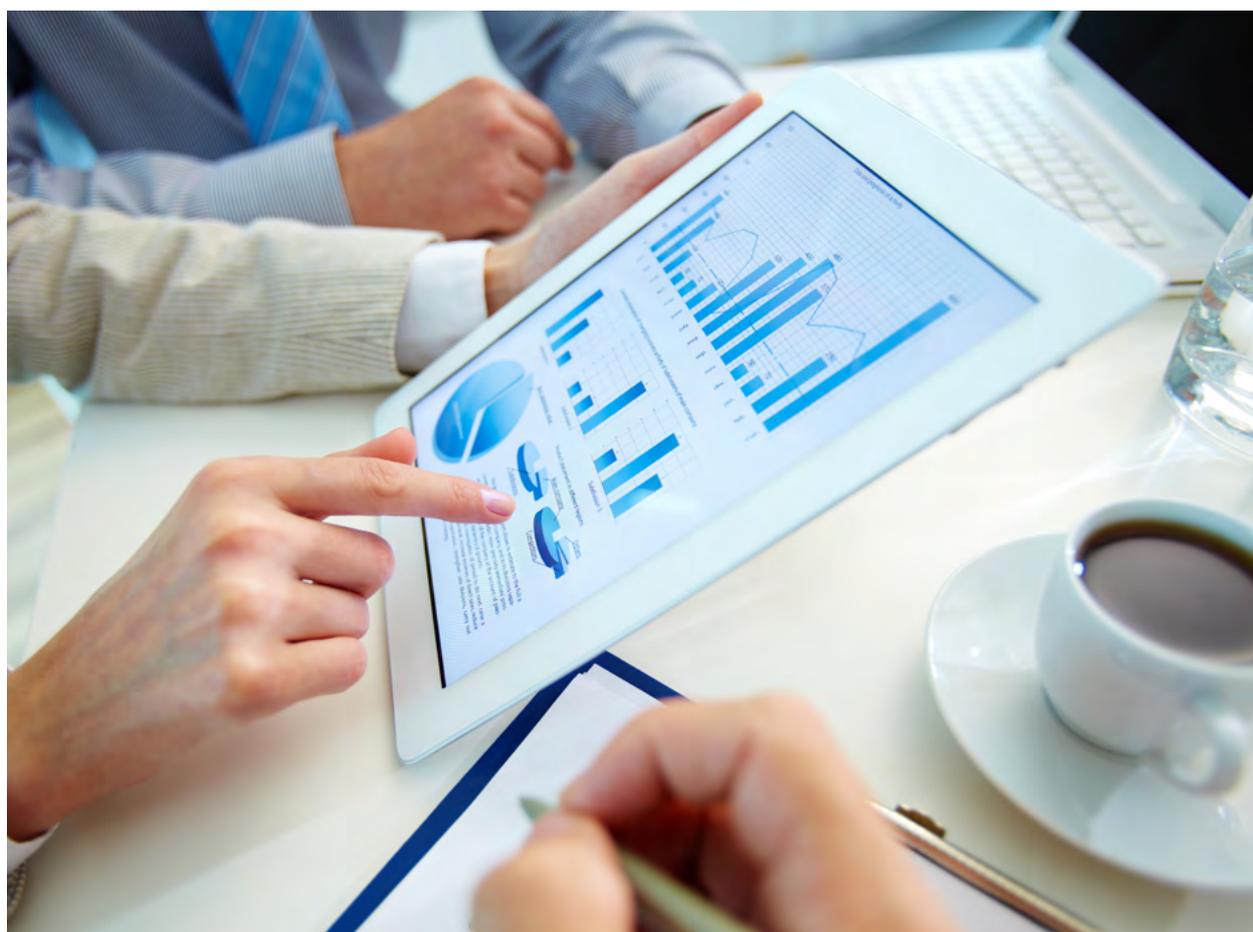
фонды по сравнению с предыдущим периодом на 2,7 млн. рублей повлияло увеличение (по сравнению с 2018 годом) фонда оплаты труда сотрудников, связанного с выплатами сотрудникам за привлечение к работе в выходные и праздничные дни, в связи с освоением дополнительного финансирования, выделенного из бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на исполнение отдельных мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие жилищной сферы», а также предоставлением мер государственной поддержки с участием Агентства в виде единовременных денежных выплат 2 329 семьям.

Таблица №24. Объем использованных группой компаний АО «Ипотечное агентство Югры» в 2019 году энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении

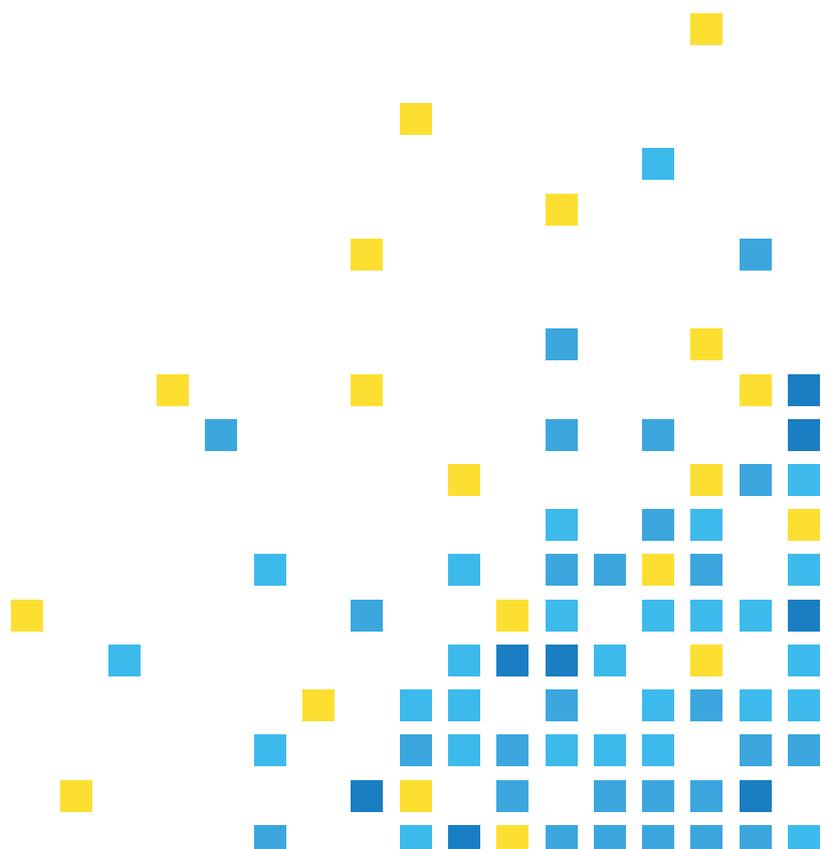
Вид энергоресурсов	Количество	Сумма, руб.
Электроэнергия (кВт), в том числе:	1 364 469,42	2 986 193,24
АО «Ипотечное агентство Югры»	457 143,417	1 310 767,34
Дочерние компании	907 326	1 675 426
Тепловая энергия (Гкал), в том числе:	8 723,97	16 587 747,89
АО «Ипотечное агентство Югры»	2 007,971	2 979 415,60
Дочерние компании	6 716	13 608 332,29
Бензин (литры), в том числе:	4 922	194 929,98
АО «Ипотечное агентство Югры»	4 922	194 929,98
Дочерние компании	-	-

ДИВИДЕНДЫ

По результатам 2018 года, на основании решения акционеров, принятого на годовом собрании 24.06.2019 года, по обыкновенным акциям АО «Ипотечное агентство Югры» были выплачены дивиденды в размере **37 551 718,98 рублей**.



БЛАГОТВОРИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И СПОНСОРСКАЯ ПОДДЕРЖКА



БЛАГОТВОРИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И СПОНСОРСКАЯ ПОДДЕРЖКА

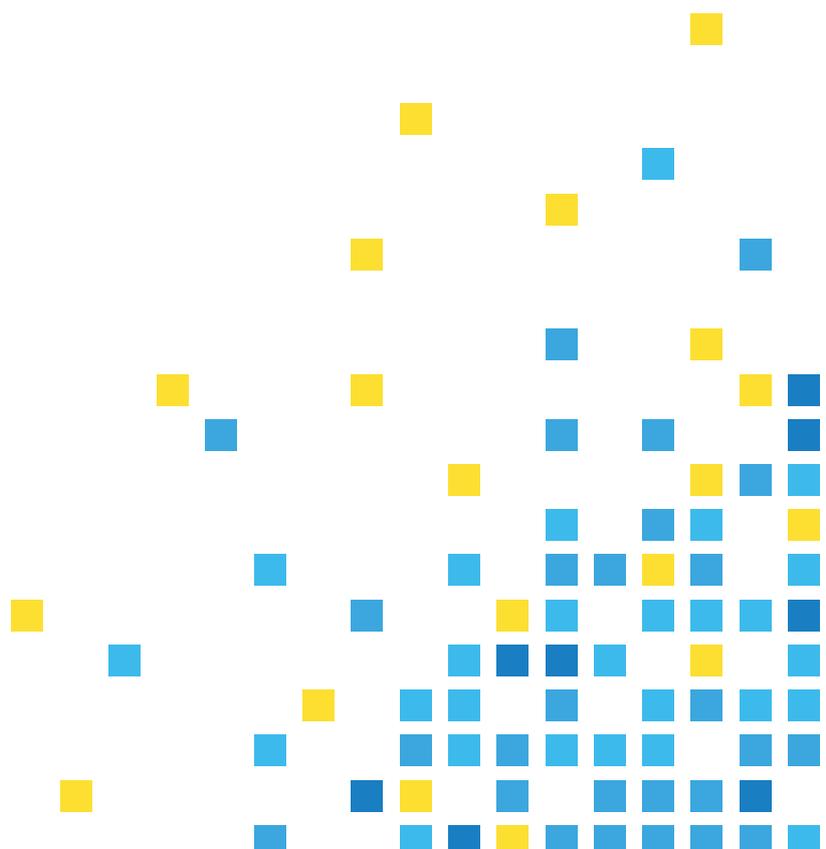
Социальная деятельность АО «Ипотечное агентство Югры» направлена на улучшение качества жизни и здоровья населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Согласно положению о порядке благотворительной (спонсорской) помощи АО «Ипотечное агентство Югры» (утверждено решением Совета директоров от 09.03.2016 г., Протокол № 8) к целям благотворительной (спонсорской) помощи относятся:

- поддержка образования, культуры и спорта;
- оказание медицинской помощи;
- помощь малоимущим слоям населения и людям, оказавшимся в трудной жизненной ситуации.

**Объем
финансирования
в целях оказания
благотворительной
(спонсорской)
помощи
за 2019 год –**

1,72
млн
рублей

УПРАВЛЕНИЕ
РИСКАМИ.
ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ
РИСКА, СВЯЗАННЫЕ
С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ
ОБЩЕСТВА



УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА

В АО «Ипотечное агентство Югры» создана система внутреннего контроля и внутреннего аудита, целью которой является защита интересов и прав акционеров АО «Ипотечное агентство Югры», сохранности его активов за счет предупреждения, выявления и устранения нарушений существующих требований и их причин.

Участниками системы управления рисками, внутреннего контроля и аудита, осуществляющими контрольную деятельность на разных уровнях, являются:

- совет директоров;
- ревизионная комиссия;
- генеральный директор;
- главный бухгалтер;
- подразделение, ответственное за обеспечение информационной безопасности.

СВЕДЕНИЯ О ФУНКЦИИ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

В АО «Ипотечное агентство Югры» внедрена и непрерывно совершенствуется в соответствии с лучшими практиками система внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении целей деятельности Общества. Внутренний контроль представляет собой деятельность органов внутреннего контроля, которая дает возможность Акционеру быть уверенными, что выполняемые операции и процедуры проводятся в соответствии с законодательством Российской Федерации, профессиональными стандартами и практикой, а также внутренними нормативными документами, утвержденными в АО «Ипотечное агентство Югры». Внутренний контроль направлен на идентификацию отклонений, измерение и снижение принимаемых рисков, призван обеспечить надежность, прозрачность и достоверность финансовой и управленческой отчетности.

Система внутреннего контроля направлена на:

- достижение оперативных и стратегических целей деятельности Общества и его дочерних организаций;
- повышение эффективности бизнеса, обеспечение финансовой устойчивости;
- удовлетворение потребностей руководства в области осуществления внутреннего контроля;
- обеспечение соблюдения всеми сотрудниками Общества при выполнении своих служебных обязанностей требований внутренних документов, определяющих политику и регулирующих деятельность компании и ее дочерних организаций, стандартов деятельности и норм профессиональной этики, а также требований российского законодательства.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «Ипотечное агентство Югры» совет директоров Общества:

- контролирует эффективность системы внутреннего контроля и системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидностью активов;
 - рассматривает результаты выполнения мероприятий по планам, разработанным по итогам проведенных проверок финансово-хозяйственной деятельности;
 - рассматривает документы по организации системы внутреннего контроля, подготовленные исполнительными органами АО «Ипотечное агентство Югры», аудиторской организацией, проводящей (проводившей) аудит.
-

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «Ипотечное агентство Югры» председатель совета директоров:

- обеспечивает гласное и открытое обсуждение вопросов, рассматриваемых на заседании, учет мнений всех членов совета директоров при выработке решений, подводит итоги дискуссии и формулирует принимаемые решения;
 - контролирует исполнение решений, принятых советом директоров, общим собранием акционеров АО «Ипотечное агентство Югры»;
 - осуществляет контроль за деятельностью исполнительных органов АО «Ипотечное агентство Югры».
-

Ревизионная комиссия при выполнении функции контроля осуществляет следующие виды работ:

- проверку финансовой документации АО «Ипотечное агентство Югры», заключений комиссии по инвентаризации имущества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- проверку законности заключенных договоров от имени АО «Ипотечное агентство Югры», совершаемых сделок, расчетов с контрагентами;
- анализ соответствия ведения бухгалтерского учета существующим нормативным положениям;
- проверку правомочности решений, принятых советом директоров, генеральным директором, и их соответствия Уставу АО «Ипотечное агентство Югры» и решениям общего собрания акционеров;
- анализ финансового положения и деятельности АО «Ипотечное агентство Югры», его платежеспособности, ликвидности активов, выработку рекомендаций для органов управления АО «Ипотечное агентство Югры», дает оценку деятельности АО «Ипотечное агентство Югры» в целом;
- проверку своевременности и правильности платежей поставщикам продукции и услуг, платежей в бюджет, начислений и выплат дивидендов, погашений прочих обязательств;
- проверку правильности составления баланса в АО «Ипотечное агентство Югры», годового отчета, распределения прибыли, проверку правильности составления и выполнения бюджета;
- иные виды работ, отнесенные Положением и Уставом АО «Ипотечное агентство Югры» к компетенции ревизионной комиссии.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «Ипотечное агентство Югры» генеральный директор или лицо, которому делегированы полномочия в установленном порядке, организует работу и эффективное функционирование системы внутреннего контроля и управления рисками путем утверждения локальных нормативных актов о содержании и порядке реализации процедур внутреннего контроля подразделениями АО «Ипотечное агентство Югры» по направлениям их деятельности.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «Ипотечное агентство Югры» подразделение, ответственное за обеспечение информационной безопасности:

- обеспечивает безопасность информационных ресурсов и управление доступом к информационным системам АО «Ипотечное агентство Югры»;
 - обеспечивает защиту персональных данных при их обработке в информационных системах АО «Ипотечное агентство Югры»;
 - обеспечивает соответствие процессов информационной безопасности и реализованных в АО «Ипотечное агентство Югры» мер защиты законодательным и нормативным требованиям в области обеспечения информационной безопасности и защиты персональных данных;
 - обеспечивает соответствие реализованных мер защиты локальным нормативным актам в области обеспечения информационной безопасности;
 - обеспечивает соответствие требованиям информационной безопасности эксплуатируемых информационных систем и средств защиты информации;
 - осуществляет нормативное и методическое обеспечение информационной безопасности;
 - осуществляет контроль выполнения подразделениями АО «Ипотечное агентство Югры» требований законодательства и локальных нормативных актов по обеспечению информационной безопасности.
-

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «Ипотечное агентство Югры» главный бухгалтер:

- контролирует своевременное и корректное отражение фактов хозяйственной деятельности в АО «Ипотечное агентство Югры»;
- контролирует своевременность предоставления и правильность оформления первичных документов, полученных от самостоятельных структурных подразделений АО «Ипотечное агентство Югры»;
- обеспечивает контроль за целевым использованием денежных средств;
- обеспечивает своевременную актуализацию внутренних нормативных документов, учета и отчетности в связи с изменениями законодательства;
- обеспечивает контроль за процессом составления отчетности, в том числе в части ее достоверности;
- обеспечивает контроль за исполнением требований налогового законодательства, включая Налоговый кодекс Российской Федерации.

Непрерывное развитие и совершенствование системы внутреннего контроля позволяет деятельности АО «Ипотечное агентство Югры» своевременно и правильно реагировать на изменения во внешней и внутренней среде, повышать эффективность и результативность деятельности, сохранять и приумножать стоимость АО «Ипотечное агентство Югры».

Задачами системы внутреннего контроля являются:

- интеграция внутренних процедур и систем контроля во все операции и процессы;
 - формирование понимания на каждом уровне управления действующей иерархии АО «Ипотечное агентство Югры» необходимости осуществления контроля операций и процедур в соответствии с объемом и содержанием операций и степенью принимаемых АО «Ипотечное агентство Югры» рисков;
 - периодические проверки операций, процедур и системы в целом аудиторами АО «Ипотечное агентство Югры».
-

СВЕДЕНИЯ О ФУНКЦИИ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ

Управление рисками – действия по управлению (политика управления) компанией с пониманием возможности наступления неблагоприятного события.

Цель управления рисками – это повышение устойчивости развития компании, снижение вероятности потери части или всей стоимости компании.

Совет директоров несет ответственность за:

- одобрение крупных сделок и утверждение стратегии АО «Ипотечное агентство Югры», долгосрочной программы развития и плана деятельности;
 - стратегические подходы, принципы, показатели и ориентиры управления рисками;
 - систему вознаграждения с учетом принимаемых рисков.
-

Генеральный директор или лицо, которому делегированы полномочия в установленном порядке:

- несет ответственность за поддержание приемлемого уровня рисков АО «Ипотечное агентство Югры»;
- обеспечивает достаточность капитала для покрытия существенных рисков;
- обеспечивает эффективное распределение капитала для поддержания оптимального соотношения риска и доходности АО «Ипотечное агентство Югры»;
- осуществляет реализацию стратегии по управлению рисками АО «Ипотечное агентство Югры», ориентированную на нахождение оптимального соотношения между доходностью и риском, обеспечение финансовой устойчивости и платежеспособности;
- обеспечивает своевременную и исчерпывающую отчетность по рискам.

Принципы Агентства по управлению рисками:

ЦЕЛОСТНОСТЬ	рассмотрение элементов совокупного риска Агентства в разрезе корпоративной системы управления рисками
ОТКРЫТОСТЬ	запрет на рассмотрение корпоративной системы управления рисками как автономной или обособленной
СТРУКТУРНОСТЬ	комплексная система управления рисками имеет четкую структуру
ИНФОРМИРОВАННОСТЬ	управление рисками сопровождается наличием объективной, достоверной и актуальной информации
НЕПРЕРЫВНОСТЬ	процесс управления рисками осуществляется на постоянной основе
ЦИКЛИЧНОСТЬ	процесс управления рисками представляет собой постоянно повторяющийся выстроенный цикл его основных компонентов
ПЕРВЫЙ ЭТАП	выявление (постоянный мониторинг) и оценка (ранжирование) угроз, с которыми компания может столкнуться в процессе своей деятельности
ВТОРОЙ ЭТАП	поиск альтернатив, рассмотрение менее рискованных вариантов осуществления деятельности с возможностью получения тех же доходов
ТРЕТИЙ ЭТАП	решение: принимать эти риски или уклоняться от них Принятие рисков подразумевает, что Агентство берет на себя ответственность по самостоятельному предотвращению, ликвидации последствий этих рисков. Уклонение от рисков подразумевает, что Агентство либо избегает определенных видов деятельности, связанных с данными рисками, либо страхует (перекладывает) их

УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

При управлении финансовыми рисками Агентство придерживается следующих правил:

- своевременная продажа объекта жилой недвижимости в подходящий момент и по приемлемой цене;
- разработка индивидуального механизма при составлении графика продаж при реализации объектов жилой недвижимости;
- разработка и своевременное проведение рекламной, информационной кампании;
- страхование объектов жилой недвижимости;
- планирование денежных средств для поддержания продажного вида объектов жилой недвижимости;
- мониторинг изменения динамики цен на рынке недвижимости;
- своевременный анализ спроса на объекты жилой недвижимости среди населения;
- разработка специальных предложений и мероприятий по стимулированию сбыта;
- привлечение специализированных лиц для реализации объектов жилой недвижимости;
- своевременный анализ уровня ликвидности оборотных активов, порождающих разбалансированность положительного и отрицательного денежных потоков;

- анализ известных будущих платежей;
 - составление прогноза появления возможных будущих обязательств;
 - оценка способности по привлечению дополнительных денежных средств;
 - распределение риска между участниками проекта;
 - резервирование средств на покрытие непредвиденных расходов;
 - полная оплата объектов жилой недвижимости только после подписания акта соответствия квартир;
 - своевременная проверка застройщика перед заключением сделки купли-продажи квартир;
 - создание резерва под обеспечение возможных штрафных санкций и пеней в качестве меры самострахования;
 - совершенствование структуры капитала, основных средств, порождающих несбалансированность положительного и отрицательного денежных потоков по объемам.
-

УПРАВЛЕНИЕ ЮРИДИЧЕСКИМИ РИСКАМИ

С целью управления и контроля за правовым риском в компании проводятся следующие мероприятия:

- разработаны внутренние правила согласования и визирования юридически значимой для компании документации;
 - проводятся проверки соблюдения действующего законодательства (соответствие контрактных и внутренних документов компании действующему законодательству, нормативным документам регулирующих органов);
 - в деятельности используются типовые формы документов, разработанные юридическим отделом;
 - осуществляется мониторинг действующего законодательства с доведением основных и значимых изменений в оперативном порядке до сотрудников структурных подразделений компании через внутреннюю корпоративную сеть;
 - своевременно вносятся предложения по изменению внутренних нормативных правовых актов, а также нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации.
-

УПРАВЛЕНИЕ СТРАТЕГИЧЕСКИМИ РИСКАМИ

С целью управления и контроля за стратегическим риском в компании проводятся следующие мероприятия:

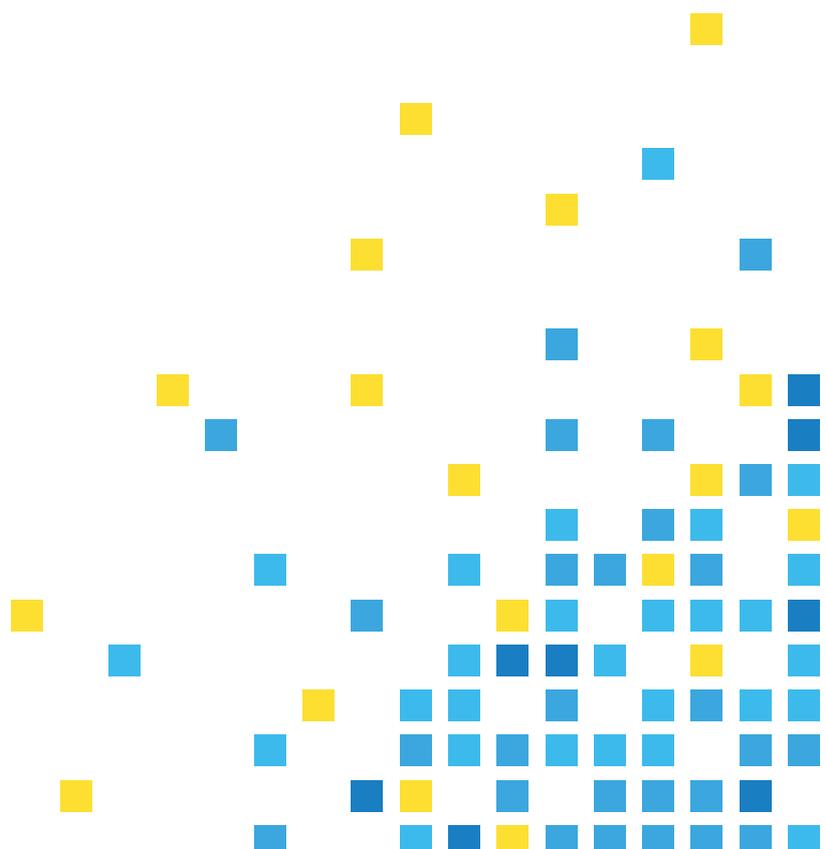
- привлечение достаточного числа компетентных внешних и внутренних экспертов;
- наличие процедур регулярного контроля стратегических рисков и оценки отклонений.

УПРАВЛЕНИЕ РЕПУТАЦИОННЫМИ РИСКАМИ

Управление репутационным риском в Агентстве осуществляется на основе следующих мероприятий:

- четкое видение своего будущего и своей позиции на рынке;
- разработаны и осуществляются процедуры официального, последовательного и своевременного рассмотрения жалоб клиентов;
- разработаны стандарты и нормы обслуживания клиентов, всеми сотрудниками соблюдается Кодекс корпоративной этики;
- информационная открытость – Компания периодически публикует свою финансовую отчетность, раскрывает всю необходимую информацию, имеет свой постоянно обновляемый интернет-сайт;
- проведение рекламных мероприятий (издание рекламной продукции и другие), анализ влияния рекламно-информационной политики на деловую репутацию.

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ПЕРСОНАЛ



СОТРУДНИКИ АГЕНТСТВА

Таблица №26. Число работников АО «Ипотечное агентство Югры» на 31 декабря 2019 года

на 31.12.2019 года	Общее число работников		мужчин		женщин		Справочно по состоянию на 31.12.2018 г.
	человек	%	человек	%	человек	%	
число работников	71	100	17	23,9	54	76,1	70
возраст 22–30 лет	9	12,67	2	2,81	7	9,85	13
возраст 31–35 лет	31	43,66	4	5,63	27	38,0	29
возраст 36–40 лет	13	18,3	3	4,22	10	14,08	13
41 год и более	18	25,5	8	11,26	10	14,08	15
Принято/уволено							
принято на работу	9	-	4	-	5	-	12
уволено	8	-	2	-	6	-	9

Навыки, обучение и профессиональное развитие

Основная ценность Агентства – профессиональная творческая команда единомышленников, объединенная общими ценностями и культурой, способная работать слаженно и желающая развиваться вместе с компанией.

В 2019 году сотрудники Агентства повышали квалификацию по различным профессиональным направлениям. Продолжена эффективная практика работы сотрудников с персональным наставником.

Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России

Общество стремится следовать принципам, заложенным в Кодексе корпоративного управления, рекомендованном к применению Банком России. Целью применения стандартов корпоративного управления является защита интересов акционеров.

АО «Ипотечное агентство Югры» придерживается стандартов корпоративной этики. Общество осуществляет свою деятельность в полном соответствии с действующим законодательством.

Акционер регулярно получает полную и достоверную информацию об Обществе:

- посредством включения в годовой отчет, предоставляемый акционеру, необходимой информации, позволяющей оценить итоги деятельности Общества за год;
- путем ежеквартальной отчетности об итогах финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- путем предоставления информации по запросу акционера.

Органы управления осуществляют свои функции, следуя принципам, рекомендованным в Кодексе корпоративного управления, основным из которых является строгая защита прав акционеров. Акционеры имеют право участвовать в управлении акционерным обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности общества.

Акционерам предоставлено право на регулярное и своевременное получение информации о деятельности Общества. Информация об обществе оперативно размещается на странице общества в сети Интернет по адресу: www.ipotekaugra.ru

СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

С 01.01.2019 г. по 24.06.2019 г. в Обществе действовал Совет директоров, избранный решением единственного акционера АО «Ипотечное агентство Югры» 01.10.2018 г. в следующем составе:

1. **Кривуляк Андрей Константинович** – директор Департамента строительства – Главный архитектор Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.
2. **Мирошник Татьяна Викторовна** – заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.
3. **Чепель Евгений Станиславович** – генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры».
4. **Генкель Роман Александрович** – генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.
5. **Мосин Олег Валентинович** (независимый директор).
6. **Солоп Александр Сергеевич** (независимый директор).

Решением единственного акционера АО «Ипотечное агентство Югры» от 24.06.2019 г. был избран совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» в следующем составе:

1. **Коновалова Галина Александровна** – заместитель директора Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.
2. **Мирошник Татьяна Викторовна** – заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.
3. **Чепель Евгений Станиславович** – генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры».
4. **Генкель Роман Александрович** – генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.
5. **Солоп Александр Сергеевич** (независимый директор).

Решением единственного акционера АО «Ипотечное агентство Югры» от 02.08.2019 г. был избран совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» в следующем составе:

1. **Коновалова Галина Александровна** – заместитель директора Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.
2. **Мирошник Татьяна Викторовна** – заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.
3. **Чепель Евгений Станиславович** – генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры».
4. **Генкель Роман Александрович** – генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.
5. **Колупаев Роман Геннадьевич** – заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Решением Совета директоров Общества от 03.08.2019 г. председателем Совета директоров Общества избрана Коновалова Г. А., заместителем председателя Совета директоров избрана Мирошник Т. В.

Сведения о членах Совета директоров Общества:

Генкель Роман Александрович

Год рождения: 1982

Сведения об образовании: 2005 г. Государственное образовательное учреждение «Московский государственный университет экономики, статистики и информатики», специальность «Маркетинг».

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

2014 г. – по настоящее время – НО «Фонд развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», заместитель генерального директора по развитию и управлению проектами, исполняющий обязанности генерального директора, генеральный директор.

Колупаев Роман Геннадьевич

Год рождения: 1981

Сведения об образовании: 2003 г. Югорский государственный университет, специальность «Экономика и управление на предприятиях».

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

2012–2017 гг. – директор филиала, заместитель генерального директора, исполняющий обязанности генерального директора Фонда поддержки предпринимательства Югры;
2019 – настоящее время – заместитель директора Департамента экономического развития ХМАО – Югры.

Коновалова Галина Александровна

Год рождения: 1982

Сведения об образовании: 2004 г. Сибирский университет потребительской кооперации, экономист по специальности «Бухгалтерский учет, анализ и аудит».

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

2012–2018 гг. – Департамент градостроительства и архитектуры Администрации г. Ханты-Мансийска, начальник управления бюджетного планирования, бухгалтерского учета и использования финансовых средств;
2018 г. – БУ «Дирекция по эксплуатации служебных зданий», заместитель директора;
2018 г. – настоящее время – Департамент строительства ХМАО – Югры, заместитель директора Департамента.

Мирошник Татьяна Викторовна

Год рождения: 1982

Сведения об образовании: 2004 г. Всероссийский заочный финансово-экономический институт, специальность «Бухгалтерский учет и аудит», квалификация «Экономист»;

2008 г. Уральский институт коммерции и права, специальность «Юриспруденция», квалификация «Юрист».

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

11.12.2012 г. – настоящее время – заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Чепель Евгений Станиславович

Год рождения: 1977

Сведения об образовании: 1999 г. Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов, экономист по специальности «Финансы и кредит».

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

12.02.2010 г. – настоящее время – генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры».

Деятельность Совета директоров Общества в 2019 году

За 2019 год Совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» провел 22 заседания, из которых 9 заседаний – в форме совместного присутствия, 13 заседаний – в форме заочного голосования.

Основные решения, принятые Советом директоров Общества в 2019 году:

1. Определение приоритетных направлений деятельности общества: в новой редакции утверждена Концепция (стратегия) развития общества на период 2019–2020 гг.
2. Утверждение внутренних документов Общества, в том числе в новой редакции утверждены: Порядок осуществления инвестиционной деятельности, Положение о закупке товаров, работ и услуг.
3. Решение вопросов, связанных с текущей деятельностью Общества, в том числе:
 - утверждение бюджета Общества и внесение в него изменений;
 - рассмотрение годовых и ежеквартальных отчетов об исполнении финансового плана (бюджета) общества, промежуточной бухгалтерской отчетности;
 - решения о согласии на совершение сделок в случаях, предусмотренных Уставом Общества.
4. Решения, связанные с подготовкой годового общего собрания акционеров.
5. Решения, связанные с деятельностью Совета директоров Общества: избрание председателя, заместителя председателя Совета директоров Общества, секретаря Совета директоров.
6. Решения о вознаграждении единоличного исполнительного органа Общества.
7. Решения, связанные с рекомендациями Общему собранию акционеров Общества.
8. Создание дочерних обществ.

СВЕДЕНИЯ О ГЕНЕРАЛЬНОМ ДИРЕКТОРЕ ОБЩЕСТВА

Чепель Евгений Станиславович

Год рождения: 1977

Сведения об образовании:

1999 г. Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов, экономист по специальности «Финансы и кредит»;

2010 г. Институт бизнеса и делового администрирования Академии народного хозяйства при Правительстве РФ – диплом МВА.

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

12.02.2010 – настоящее время – генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры».

Критерии определения и размер вознаграждения генерального директора и членов совета директоров АО «Ипотечное агентство Югры»

Порядок и размер вознаграждения Генеральному директору общества устанавливаются Советом директоров и закрепляются трудовым контрактом, в котором определен размер должностного оклада с учетом надбавок за работу в особых климатических условиях (районный коэффициент и северная надбавка), порядок расчета целевых показателей для выплаты ежеквартальной премии и вознаграждения по итогам работы за год, а также предельный размер. Помимо этого, трудовым контрактом предусмотрены размеры компенсационных выплат (суточные, страховые взносы).

Члены Совета директоров Общества (за исключением одного независимого директора) осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе. Вознаграждение членам Совета директоров Общества (за исключением независимого директора) в 2019 году не начислялось и не выплачивалось.

Независимому члену Совета директоров вознаграждение выплачивалось в соответствии с Положением о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых независимым членам Совета директоров Акционерного общества «Ипотечное агентство Югры», которое утверждено Общим собранием акционеров 29.06.2017 г., Протокол № 1.

Вознаграждение независимого директора состоит из базовой и дополнительной частей. Дополнительная часть вознаграждения выплачивается за членство в комитетах Совета директоров Общества. Базовая и дополнительная части вознаграждения выплачиваются за каждый календарный квартал.

СВЕДЕНИЯ О КЛЮЧЕВЫХ МЕНЕДЖЕРАХ КОМПАНИИ

ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.03.2020

Исмаилова Асият Курбаналиевна
директор по реализации жилищной программы

Год рождения: 1976

Сведения об образовании:

Дагестанский государственный университет, г. Махачкала, высшее (экономическое).

Места работы за последние пять лет:

01.02.2010 г. – настоящее время – АО «Ипотечное агентство Югры».

Чиکارева Светлана Александровна
главный бухгалтер

Год рождения: 1974

Сведения об образовании:

Институт управления, г. Архангельск, высшее (финансы и кредит).

Места работы за последние пять лет:

с 01.03.2010 – по настоящее время – АО «Ипотечное агентство Югры».

Ткаченко Александр Викторович
коммерческий директор

Год рождения: 1973

Сведения об образовании:

Омский государственный университет, г. Омск, высшее (юридическое).

Места работы за последние пять лет:

с 12.04.2011 – по настоящее время – АО «Ипотечное агентство Югры».