

ИПОТЕЧНОЕ
АГЕНТСТВО
ЮГРЫ



Годовой отчет

Предварительно утвержден
Решением совета директоров
АО «Ипотечное агентство Югры»
(Протокол № 30 от 28.05.2021)

Утверждён
Решением единственного акционера
АО «Ипотечное агентство Югры»
(Распоряжение Департамента
по управлению государственным
имуществом ХМАО – Югры
№ 13-Р-1260 от 15.06.2021)

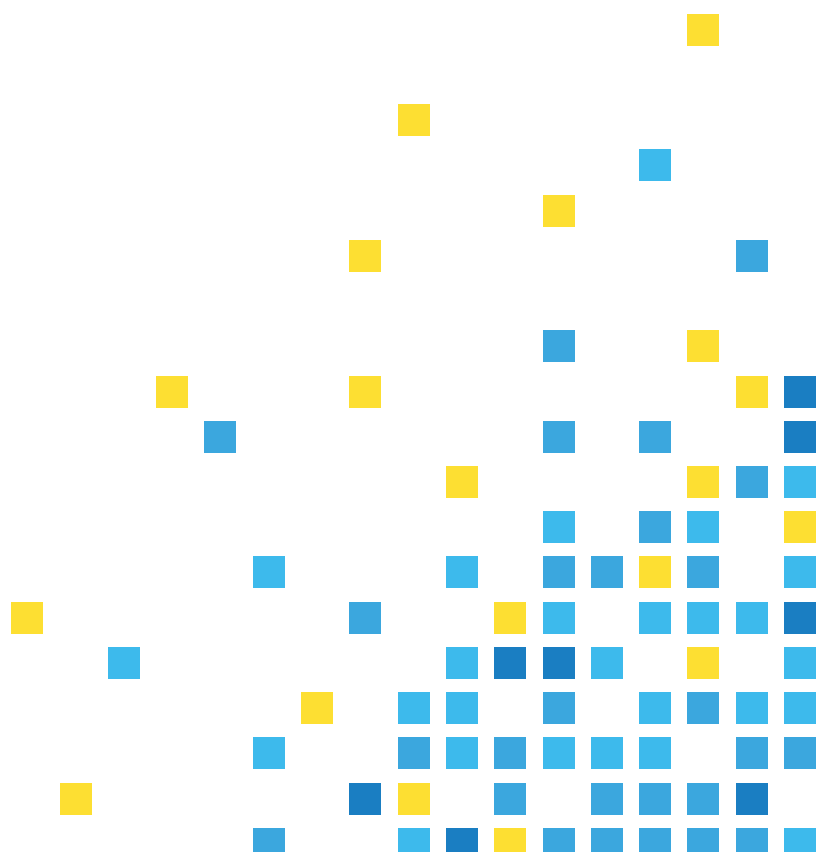


20
20

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АГЕНТСТВЕ	3
Миссия.....	6
СВЕДЕНИЯ О ПОЛОЖЕНИИ АГЕНТСТВА В ОТРАСЛИ.....	7
Рынок недвижимости в Югре	8
Ипотечное жилищное кредитование в Югре	14
Роль Агентства на рынке недвижимости Югры.....	19
ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АГЕНТСТВА	20
Направления деятельности.....	21
ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ АГЕНТСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	23
Аренда жилья.....	24
Реализация государственной программы	30
Размещение денежных средств.....	34
РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	35
Основные финансовые результаты деятельности	37
Налоги и отчисления во внебюджетные фонды	38
Благотворительная деятельность и спонсорская поддержка	40
Информация об использованных в 2020 году энергетических ресурсах в натуральном и денежном выражении	41
ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АГЕНТСТВА. СТРАТЕГИЯ 2024.....	42
Целевые показатели Стратегии.....	44
ИНФОРМАЦИЯ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПРИБЫЛИ.....	45
Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества	46
Отчет об иных направлениях использования чистой прибыли....	46
УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА.....	47
Крупные сделки и сделки с заинтересованностью.....	55
КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ПЕРСОНАЛ.....	56
Состав совета директоров	58
Сведения о генеральном директоре.....	60
Сотрудники Агентства	61
Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов.....	62
Сведения (отчет) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления	63

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АГЕНТСТВЕ



Полное название организации	Акционерное общество «Ипотечное агентство Югры»
Сокращенное название организации	АО «Ипотечное агентство Югры» (далее также – Агентство, Общество)
Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица	№ 001762964, 18.08.2009
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	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Размер уставного капитала по состоянию на 01.01.2021	10 091 706 631 рубль
Общее количество акций	10 091 706 631 штук
Номинальная стоимость 1 обыкновенной акции	1 рубль
Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных (привилегированных) акций и дата государственной регистрации	1-01-33393, 30.10.2009
Полное наименование и адрес реестродержателя	Акционерное общество «Сургутинвестнефть», Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энтузиастов, д. 52/1
Акционеры	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (Депимущества Югры) – 100 % акций (далее также – автономный округ, ХМАО – Югра, Югра)
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

Таблица №1. Информация об участии АО «Ипотечное агентство Югры» в других организациях за период с 01.01.2020 по 31.12.2020

№ п/п.	Наименование организации	Доля участия
1	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 11Б дом 11»	100 % доли в уставном капитале
2	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 30 дом 15/1»	100 % доли в уставном капитале
3	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 45 дом 1»	100 % доли в уставном капитале
4	Общество с ограниченной ответственностью «Рябиновая дом 1»	100 % доли в уставном капитале
5	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон Нефтяник»	99,99 % доли в уставном капитале
6	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	99,99 % доли в уставном капитале
7	Общество с ограниченной ответственностью «Усольцева дом 16»	99,99 % доли в уставном капитале
8	Общество с ограниченной ответственностью «Иртыш дом 1»	99,99 % доли в уставном капитале
9	Общество с ограниченной ответственностью «Иртыш дом 2»	99,99 % доли в уставном капитале
10	Акционерное общество «Югорское градостроительное агентство» (с 26.02.2021 – АО «ЮГС»)	99,9999999 % доли в уставном капитале
11	Общество с ограниченной ответственностью «Анны Коньковой дом 14»	99,99 % доли в уставном капитале
12	Общество с ограниченной ответственностью «Объездная дом 53»	99,99 % доли в уставном капитале
13	Общество с ограниченной ответственностью «Радужный 1»	99,99 % доли в уставном капитале

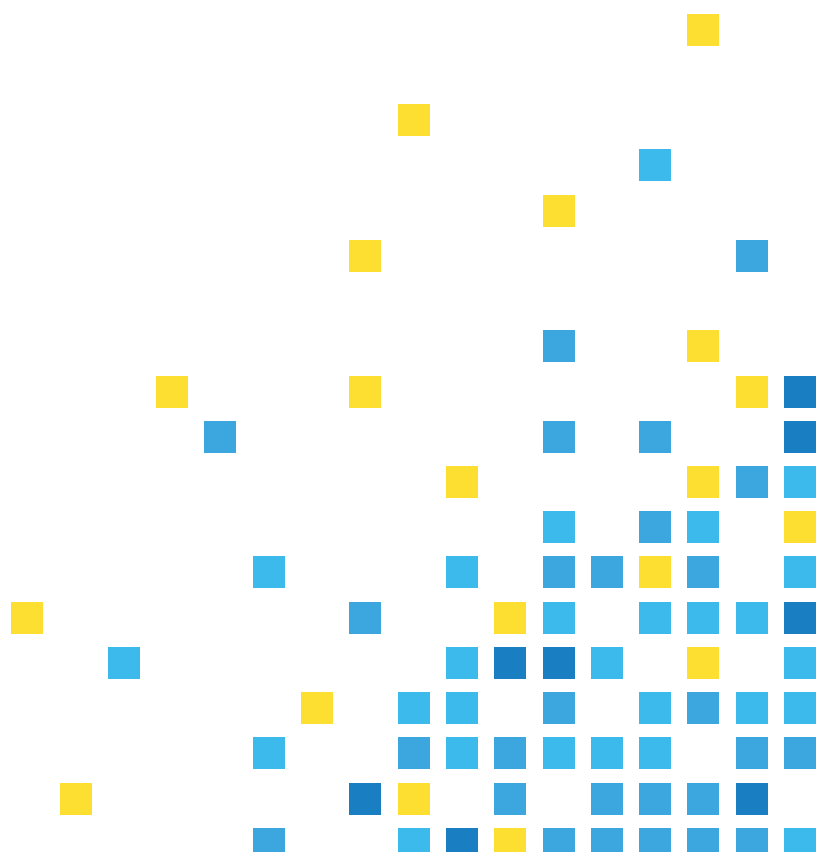


МИССИЯ АГЕНТСТВА



Агентство – региональный институт развития в жилищной сфере автономного округа, обладающий компетенциями и опытом для решения важных для Югры социальных задач, создает возможность обрести желанное пространство для счастливой жизни, объединяя наших клиентов и партнеров в стремлении к благополучию и повышению качества жизни.

СВЕДЕНИЯ О ПОЛОЖЕНИИ АГЕНТСТВА В ОТРАСЛИ



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ЮГРЕ

По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстата), уровень инфляции в России в 2020 году составил 4,91 % против 3,05 % в 2019 году, в ХМАО – Югре инфляция в 2020 году составила 3,09 %, в 2019 году – 2,3 %.

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 2020 года составила 85,5 тыс. руб., что на 5,8 % выше показателя прошлого года и в 1,5 раза превышает размер номинальной начисленной заработной платы в России (58,0 тыс. руб.).

Таблица №2. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по всем отраслям по ХМАО – Югре в 2016–2020 гг. (руб.)*

	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	Среднегодовой темп роста, %
ХМАО – Югра	63 568	66 719	70 896	74 525	79 057	5,7
г. Нефтеюганск	64 904	76 521	75 263	80 184	84 231	7,2
г. Нижневартовск	60 572	63 804	68 828	73 392	77 611	5,5
г. Сургут	79 541	82 601	85 949	91 343	95 129	4,5
г. Ханты-Мансийск	69 294	72 068	78 051	84 653	89 281	4,9

*по данным Федеральной службы государственной статистики

Таблица №3. Среднедушевые денежные доходы по ХМАО – Югре в 2016–2020 гг. (руб.)*

	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	Среднегодовой темп роста, %
ХМАО – Югра	46 934	48 834	50 717	53 399	54 295	4,1
г. Нефтеюганск	35 320	35 750	35 950	38 590	41 670	6,1
г. Нижневартовск	38 388	37 203	38 171	39 370	40 932	1,8
г. Сургут	50 550	51 438	53 623	55 663	57 305	2,9
г. Ханты-Мансийск	47 460	48 200	49 289	50 275	54 336	2,7

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

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

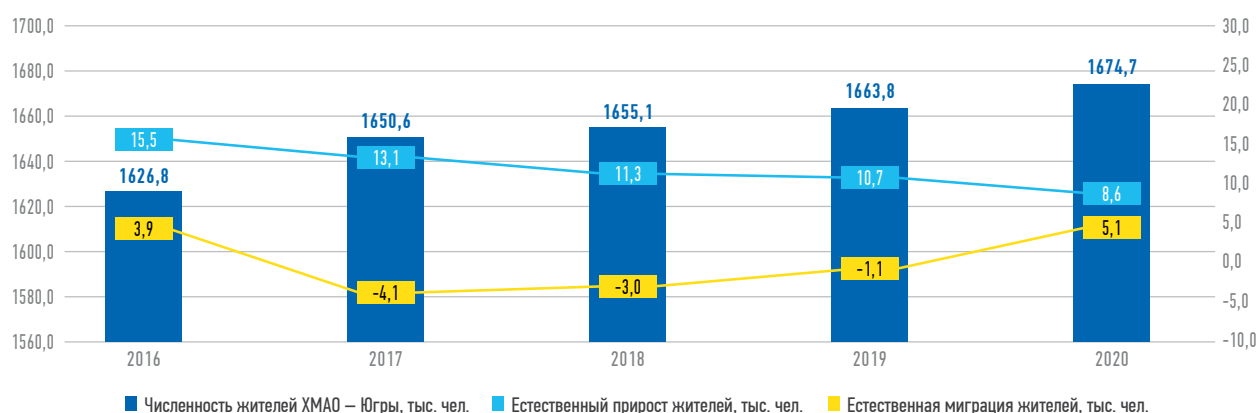


Таблица №4. Численность постоянного населения в ХМАО – Югре в 2016–2020 гг. (чел.)*

	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	Среднегодовой темп роста, %
ХМАО – Югра	1 626 755	1 650 576	1 655 074	1 663 795	1 674 676	0,8
г. Нефтеюганск	125 368	126 157	126 998	127 710	127 255	0,3
г. Нижневартовск	270 846	274 575	275 429	276 503	277 668	0,7
г. Сургут	348 643	360 590	366 189	373 940	380 632	2,2
г. Ханты-Мансийск	96 936	98 692	98 485	99 385	101 466	1,3

*по данным Федеральной службы государственной статистики

Численность населения округа имеет положительную динамику на протяжении последних лет и на 1 января 2020 года составляет 1,67 млн человек. Югра относится к одному из «молодых» регионов РФ. Средний возраст югорчан составил 35,2 лет, при этом за последние 5 лет средний возраст увеличился на 0,8 лет, что на 4,8 года меньше, чем средний возраст россиян (40 лет).

Следует отметить, что, хотя население Югры увеличивается за последние годы в среднем на 0,8 % ежегодно, на демографическую динамику в целом влияет ряд факторов: миграция, рождаемость и смертность. Темпы естественного прироста в округе

снижаются в последние годы: в 2020 году – 8,6 тыс. человек, что на 19,6 % ниже показателя 2019 года, в 2020 году столь высокий темп снижения объясняется ещё и пандемией коронавирусной инфекции. Также важнейшим фактором формирования спроса на жилье была и остается миграция, в 2020 году в Югре зафиксирован высокий уровень миграционной активности.

Основной группой заемщиков по ипотеке стали семейные россияне в возрасте 30–40 лет, на которых приходится около 47 % всех выданных ипотечных кредитов. Далее следует возрастная группа от 40 до 50 лет, на долю которых приходится 24 %. Молодым росси-

янам за последние пять лет стали реже выдавать ипотечные кредиты: доля заемщиков моложе 30 лет упала до 21 %.

Несмотря на большой интерес населения к недвижимости, финансовые ресурсы потенциальных покупателей весьма ограничены.

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы россиян (доходы минус обязательные платежи: налоги и сборы, проценты по кредитам и т. д., скорректированные на инфляцию) в 2020 году снизились на 3,5 % по сравнению с 2019 годом, снижение располагаемых доходов россиян стало максимальным с 2016 года, когда этот показатель достиг 4,5 %. Минэко-

номразвития рассчитывает, что в 2021 году реальные располагаемые доходы вырастут на 3 %, а затем будут расти на 2,4–2,5 %.

Основными факторами в снижении доходов сыграли пандемия коронавируса и рост инфляции (по итогам 2020 она составила 4,91 %), они отстают более чем на 10 % от уровня 2013 года.

Один из факторов, свидетельствующий о том, что доходы населения ограничены – увеличение размера ипотечного кредита в России на 12 % с 2,24 млн руб. (2019) до 2,51 млн руб. (2020 год). Соответственно, ипотека остается основным инструментом для приобретения жилья и, по нашим оценкам, составляет в 2019 году около 75 % в общем объеме сделок.

В 2020 году в Югре введено 945 тыс. кв. м жилья, в том числе 348 тыс. кв. м индивидуального жилья. Общий объем многоквартирного ввода жилья составил 597 тыс. кв. м, что на 3 % выше показателя 2019 года (578,3 тыс. кв. м).

Таблица №5. Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов по ХМАО – Югре в 2016–2020 гг., тыс. кв. м*

Наименование муниципального образования	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	Доля муниципального образования от общего ввода жилья по округу
ХМАО – Югра	746,5	809,7	567,5	578,3	596,7	За 2016–2020 гг.
г. Нефтеюганск	14,4	15,7	30,5	55,0	62,4	5,4
г. Нижневартовск	128,3	124,8	121,2	90,1	88,5	16,8
г. Сургут	236,6	296,0	80,7	147,6	147,1	27,5
г. Ханты-Мансийск	111,0	99,6	67,9	47,6	115,8	13,4

*по данным Департамента строительства автономного округа

По данным Росреестра, в 2020 году в автономном округе заключено 3 391 договоров долевого участия в строительстве, что на 9 % меньше, чем годом ранее (в АППГ – 3,7 тыс. сделок). По данным Центрального Банка РФ, 2020 год стал рекордным годом за всю историю ипотечного кредитования в России, а также в ХМАО – Югре по объему и количеству выданных ипотечных кредитов. Объем ипотечного кредитования составил 4,4 трлн рублей, что выше аналогичного периода

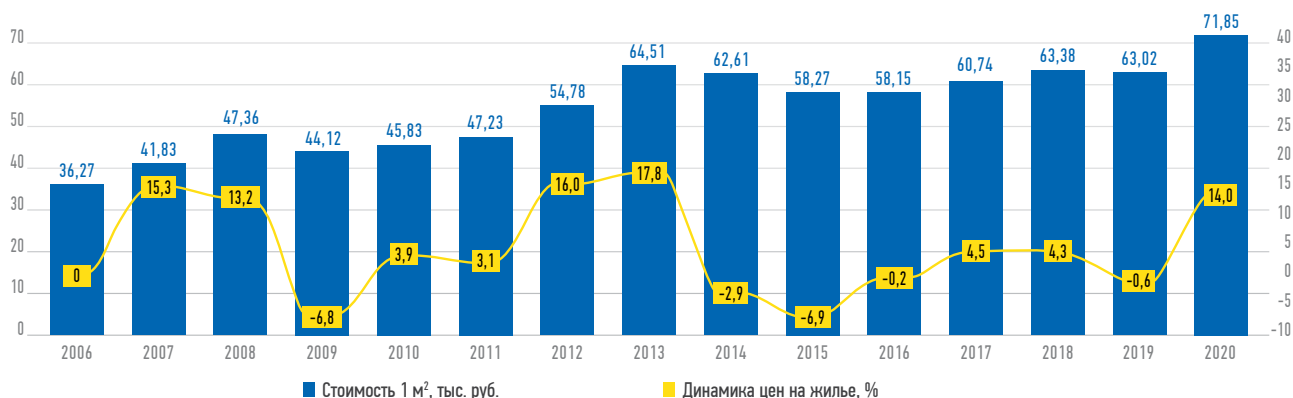
прошлого года на 51 %. В ХМАО – Югре объем предоставленных ипотечных кредитов вырос на 54 % и составил 98,7 млрд рублей (в 2019 году – 64,0 млрд рублей).

По сравнению с 2019 годом, ставки по ипотечным кредитам снизились в России в среднем на 2,20 п.п., в Югре – на 1,92 п.п. В 2020 году Центробанк пять раз снижал ставку по 0,25 п.п., вниз «поползли» и ставки по ипотечным кредитам. Ключевая ставка с 6,25 % (в 2019 году) снизилась

до 4,25 % (в 2020 году). Средняя ставка по выданным ипотечным кредитам в 2020 году (данные ЦБ РФ) в целом по России составила 7,67 %, по Югре – 8,01 %.

По данным сайта наш.дом.рф, в автономном округе наибольшую долю продаж на первичном рынке жилой недвижимости занимают квартиры площадью от 35 до 50 кв. м – 31 %, от 50 до 65 кв. м – 28 %, от 65 до 75 кв. м – 21 %.

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



Средняя стоимость квадратного метра в Югре, по данным Агентства, в 2020 году выросла на 14 % и составила около 71,85 тыс. руб. за кв. м (2019 год – 63,02 тыс. руб.), по данным Domofond.ru – 67,1 тыс. руб. за кв. м. Также средний размер кредита, по данным ДОМ.РФ, вырос на 6 % и составил 2,75 млн руб. по сравнению с 2019 годом (2,58 млн руб.).

Таблица №6. Средние параметры приобретения квартиры в ХМАО – Югре на первичном рынке*

	Средняя площадь приобретаемого жилья, м²			Средняя стоимость жилья, руб.			Средний кредит на покупку жилья, руб.		
	2019 год	2020 год	%	2019 год	2020 год	%	2019 год	2020 год	%
ХМАО – Югра	55,3	53,6	- 3	4 000	4 200	+ 5	2 916	3 110	+ 6

*по данным сайта наш.дом.рф

На рынке первичного жилья мы наблюдаем рост стоимости квадратного метра, по сравнению с прошлым годом, на 16 %, в 2020 году средняя стоимость квадратного метра жилья составила около 70,96 тыс. руб.,

в 2019 – около 61 тыс. руб. На вторичном рынке – на 15 % и составила 72,74 тыс. рублей. По данным Domofond.ru и Агентства недвижимости «Этажи», среди крупных городов наибольший рост отмечен в Нижневартовске (13,4 %) и Хан-

ты-Мансийске (11,5 %), наименьший рост – в Сургуте (5 %), по данным ДОМ.РФ в Ханты-Мансийске рост стоимости квадратного метра составил 20 % (96 900 руб.), наименьший – также в Сургуте (1 % или 76 800 руб.).

Таблица №7. 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.		
	2019 г.	2020 г.	%	2019 г.	2020 г.	%	2019 г.	2020 г.	%
г. Нефтеюганск	65 267	66 764	2,3	75 130	80 759	7,5	70 199	74 345	5,9
г. Нижневартовск	52 476	63 716	21,4	57 968	61 545	6,2	55 222	62 630	13,4
г. Сургут	71 837	76 902	7,1	75 067	77 840	3,7	73 452	77 341	5,3
г. Ханты-Мансийск	75 071	84 783	12,9	79 285	87 333	10,2	77 178	86 058	11,5

* по усреднённым данным Домофонд и АН Этажи

По данным Сбербанка России, доступность жилья в 2020 году снизилась по сравнению с 2019 годом. Это связано с падением доходов населения и программой «Господдержка 2020», которая спровоцировала рост спроса на жилье, что привело к росту цен на недвижимость.

В 2020 году пандемия коронавирусной инфекции оказала существенное негативное влияние на мировую экономику. В результате введения карантинных ограничений в апреле-мае произошло значительное сокращение продаж жилья. По поручению Президента Российской Федерации был принят комплекс мер поддержки строительной отрасли. Смягчение денежно-кредитной политики Банка России, а также реализация государственных программ стимулирования ипотеки – в первую очередь, программы льготной ипотеки по ставке не выше 6,5 % – обусловили снижение ставок ипотечного рынка. Сложившиеся на рынке благоприятные условия для приобретения жилья не только привели к реализации спроса, отложенного из-за весен-

него локдауна, но и подтолкнули к покупке граждан, планировавших приобрести жилье позже. Уже в июне спрос на ипотеку и жилье вернулся к докризисным уровням, а в июле – превысил его. В результате ипотека стала одним из самых быстрорастущих сегментов банковского рынка.

Институциональный рынок арендного жилья в России практически отсутствует. На рынке рыночной (коммерческой) аренды преобладают арендодатели – физические лица, получившие жилье в рамках приватизации. Их доля на рынке аренды составляет, по данным ДОМ.РФ, более 95 %. Отсутствие необходимости возмещения капитальных затрат на строительство арендного жилья в сочетании с льготным режимом налогообложения или теневым характером договорных отношений позволяет таким арендодателям предлагать более низкие ставки, чем арендодателям – юридическим лицам. При этом спрос на новый цивилизованный формат арендного жилья сформирован – 4,7 млн семей готовы рассмотреть вариант долгосрочной

аренды, если для этого будут созданы подходящие условия, прежде всего, – повышение уровня защищенности арендаторов.

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра является одним из немногих регионов России, успешно реализующим программу по развитию цивилизованного арендного жилья. Уникальный для России проект в округе реализует Ипотечное агентство Югры: с 2013 года Агентство и его дочерние общества формируют собственный жилищный фонд наемных домов коммерческого, а с 2019 года – и социального использования. Уютные квартиры, доступные цены, официальный договор – вот преимущества аренды жилья в наемном доме. 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. В настоящее время общая площадь сдаваемых в наем/аренду квартир составляет около 124,8 тысяч кв. м, средняя доля загрузки – 98 %.

Таблица №8. Средняя стоимость аренды квадратного метра жилья в разрезе крупнейших городов ХМАО – Югры (руб.)*

Наименование муниципального образования	Средняя стоимость м ² на рынке жилья*			Средняя стоимость м ² в наёмных домах		
	2019 г.	2020 г.	%	2019 г.	2020 г.	%
г. Нефтеюганск	561	577	3	409	413	1
г. Нижневартовск	446	455	2	494	494	0
г. Сургут	471	479	2	472	480	2
г. Ханты-Мансийск	514	574	12	509	527	4

*по данным Домофонд

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



ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В ЮГРЕ

2020 год стал рекордным годом за всю историю ипотечного кредитования в России, а также в ХМАО – Югре по объему и количеству выданных ипотечных кредитов. По данным Центрального банка России, в 2020 году в России выдано 1,78 млн кредитов на сумму 4,4 трлн рублей (+ 51 % к 2019 году), в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре – 36,18 тыс. ипотечных и жилищных кредитов на сумму 98,7 млрд рублей (+ 54 % к 2019 году).

По данным сайта наш.дом.рф, за 2020 год в России при помощи ипотечных кредитов приобретено 484 тыс. жилых помещений на первичном рынке, что выше АППГ на 42 % (340 тыс.) и 1 297 тыс. на вторичном рынке жилья, что выше АППГ на 33 % (972 тыс.). В ХМАО – Югре приобретено 8 368 жилых помещений на первичном рынке, что выше АППГ на 72 % (4 852 шт.) и 27 808 жилых помещений на вторичном рынке, что выше на 38 % АППГ (20 087 шт.). В 2020 году в Югре общее количество ипотечных сделок возросло на 45 % (36 176 ипотечных кредита) по отношению к АППГ. Несмотря на разницу в ставках по кредитам на первичном и вторичном рынках, основной рост был обеспечен за счет кредитов на вторичном рынке 77 % всех выданных за год ипотечных кредитов.

Дальнейший рост спроса на новостройки ограничен, поскольку проданы почти все квартиры с высокой степенью готовности.

Основными причинами роста ипотечного кредитования в 2020 году можно считать следующие факторы:

- **мягкая денежно-кредитная политика** банка России, позволяющая банкам существенно снизить процентные ставки по ипотечным кредитам,
- перераспределение активов с банковских вкладов на рынок недвижимости;
- запуск новой льготной программы «Господдержка 2020» (ипотека под 6,5 %);
- **реализация отложенного спроса** на фоне самых низких процентных ставок за всю историю ипотеки в России;
- переход на счета эскроу в жилищном строительстве, повысивший уверенность граждан в надежности приобретения жилья в новостройках;
- расширение программы материнского капитала на семью с первенцем. По инициативе Президента РФ с 1 января 2020 года каждая семья при рождении первого ребенка получает 467 тыс. руб., при рождении второго – еще 150 тыс. руб. Общий объем поддержки достигает 617 тыс. руб.

Сложившиеся на рынке благоприятные условия для приобретения жилья не только привели к реализации спроса, отложенного из-за весеннего локдауна, но и подтолкнули к покупке граждан, планировавших приобрести жилье позже.

В Югре по итогам 2020 года объем рынка ипотечного кредитования вырос на 54 % по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (с 64,0 млрд руб. до 98,7 млрд руб.). Совокупный объем ипотечного кредитования в Югре составил 98,7 млрд руб., в том числе с государственной региональной поддержкой фактически выдано кредитов на сумму 1,92 млрд руб. Таким образом, доля ипотечных кредитов, выданных в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование», составила менее 2 % от общего объема выданных ипотечных кредитов (в 2019 году – 2 %). Ставка по ипотечным кредитам в ХМАО – Югре снизилась на 19 % (на 1,92 п.п.) – с 9,93 % до 8,01 %.

В Ханты-Мансийском автономном округе – Югра – одна из самых высоких «ипотечных закредитованностей» населения в стране (2 место после ЯНАО). По итогам 2020 года, она составляет более 152 тыс. руб. на человека (выше общероссийского показателя почти в 2,4 раза), в аналогичном периоде прошлого года сумма составляла 134 тыс. рублей на человека. Это свидетельствует о том, что большая часть населения округа имеет ипотечные кредиты. На данный момент граждане все большую часть своего дохода вынуждены тратить на обслуживание долга.

В 2020 году в Югре было выдано

36 176
ипотечных
кредитов

В России количество предоставленных населению ипотечных кредитов выросло на 36 % по отношению к АППГ. В 2020 году предоставлено **1 780 339** ипотечных кредитов. В Югре количества ипотечных сделок выросло на 45 % (36 176 ипотечных кредита) по отношению к АППГ. Если рассматривать долю ипотечных кредитов, предоставленных с региональной государственной поддержкой, по их количественному выражению (820 ипотечных кредитов), то по итогам отчетного периода она составила около 2 %.

Наиболее действенной мерой поддержки ипотечного рынка стала принятая в 2020 году «Господдержка 2020» – новая льготная программа предоставления ипотечных кредитов на приобретение жилья в новостройках по ставке не выше 6,5 %, которая привела к резкому росту ипотечных кредитов. По состоянию на 07.01.2021 в России по данной программе выдано 345 415 кредитов, что составляет 71 % от общего количества выданных ипотечных кредитов на первичном рынке, в ХМАО – Югре – 1 584 кредита, или

19 % от общего количества выданных ипотечных кредитов на первичном рынке. По данным ДОМ.РФ, почти половина всех кредитов по программе льготной ипотеки на новостройки под 6,5 % выдается молодым гражданам в возрасте до 34 лет включительно. В общей сложности на молодежь приходится 46,5 % всех льготных кредитов, в том числе 41,2 % – на заемщиков в возрасте от 25 до 34 лет и 5,3 % – на заемщиков 18–24 лет. Действие Программы продлено до 01.07.2021, а лимит выдачи увеличен до 1850 млрд руб.

В 2020 году развивались и ранее принятые программы, способствуя повышению доступности ипотечных кредитов. Внесены изменения в программы льготного ипотечного кредитования «Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека» и «Льготная ипотека 6,5 %», предусматривающие снижение первоначального взноса по ипотечным кредитам, выдаваемым в рамках программ, с 20 до 15 %. В 2020 году по программе «Семейная ипотека» в России выдано 78,8 тыс. кредитов, по Тюменской области – 5 тыс.

кредитов. Также продолжилась реализация программы поддержки многодетных заемщиков: на 01.02.2021 в России поступило порядка 145 тыс. заявок, около 111 тыс. из них одобрено. В ХМАО – Югре подано 3 575 заявлений, из них положительных 3 211 шт., в т.ч. в 2020 году подано 2 243 заявления, из них положительных 2 097 заявлений.

В ходе регулярного исследования ДОМ.РФ и ВЦИОМ изучили портрет ипотечного заемщика. Результаты за 2020 год во многом сопоставимы с предыдущими периодами, но выявлен и ряд ключевых особенностей:

- уменьшение среднего платежа по ипотеке вследствие снижения процентных ставок сделало ипотечное кредитование доступным более широким слоям населения. Как следствие, среди заемщиков стало больше специалистов различных сфер экономики;
- заемщики в основном не планируют досрочно погашать ипотеку, взятую под низкий процент;
- основную долю заемщиков по-прежнему составляют граждане до 35 лет (62 %).

Таблица №9. Объем предоставленных ипотечных кредитов в Югре в 2009–2020 гг.

Показатель	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
Совокупный объем предоставленных ипотечных кредитов по данным ЦБ РФ в Югре, млрд руб.*	5,82	18,65	30,00	32,76	40,73	35,91	28,58	37,11	50,34	71,55	64,03	98,68
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	1,92
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	2,0

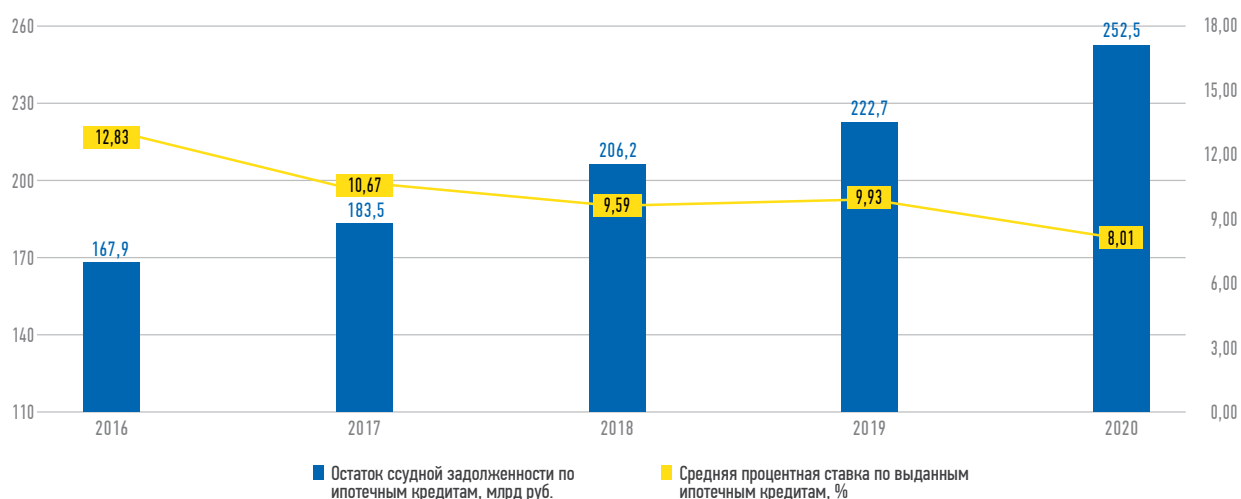
*по данным ЦБ РФ <http://www.cbr.ru/statistics/>

**по данным АО «Ипотечное агентство Югры»

Так как выгоду от снижения ставок получили не только новые, но и действующие заемщики, в 2020 году снова вырос интерес к рефинансированию ипотечных кредитов. Доля рефинансированных кредитов составила 14,5 % в общем объеме выданных ипотечных кредитов. Жители Югры в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» рефинансировали 775 кредитов, что выше показателей 2019 на 80 % (АППГ – 430).

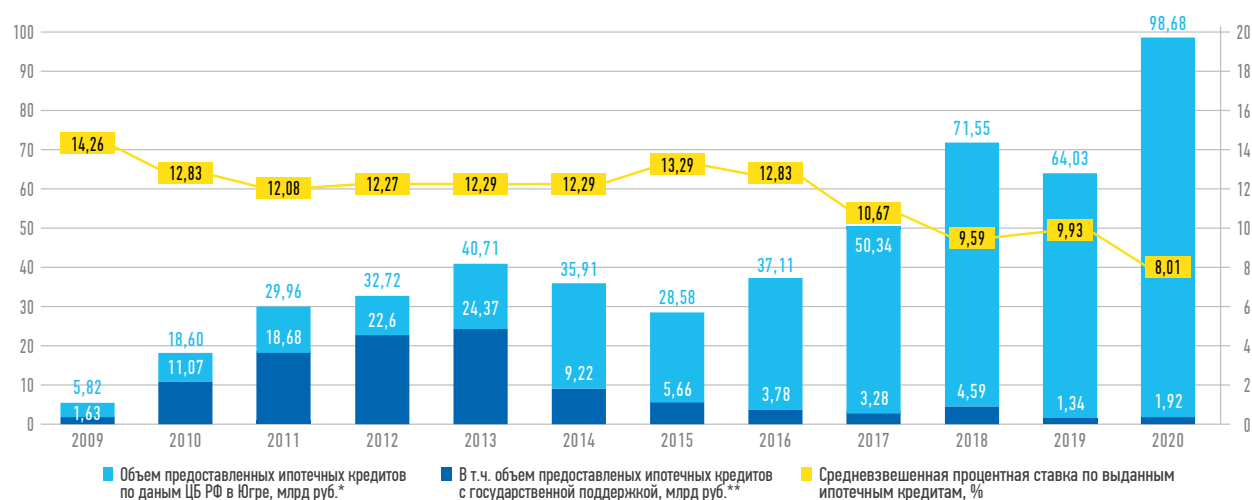
На конец 2020 года остаток ссудной задолженности по предоставленным ипотечным кредитам в Югре составил почти 252,5 млрд рублей (по сравнению с АППГ – +13 %, или 29,8 млрд рублей), при этом с начала года в округе выдано ипотечных кредитов на сумму около 98,7 млрд руб.

Диаграмма №3. Остаток ссудной задолженности и средняя процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам в Югре в 2016–2020 гг.*



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

Диаграмма №4. Динамика объема предоставленных ипотечных кредитов в Югре за 2009–2020 гг.



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

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

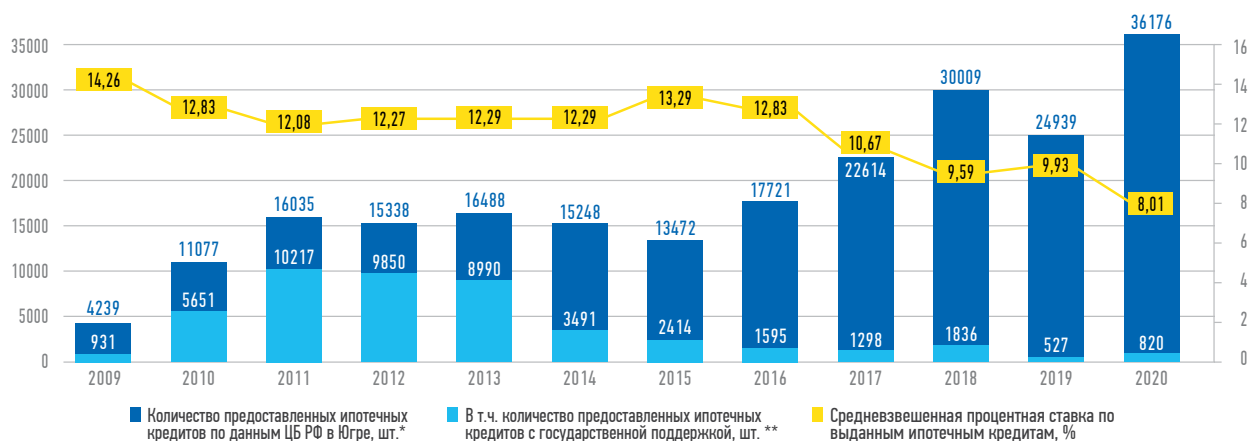
Таблица №10. Количество предоставленных ипотечных кредитов в целом в Югре в 2009–2020 гг.

Показатель	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
Количество предоставленных ипотечных кредитов по данным ЦБ РФ в Югре, шт.*	4 239	11 077	16 035	15 338	16 488	15 248	13 472	17 721	22 614	30 009	24 939	36 176
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	820
Доля ипотечных кредитов, предоставленных с государственной поддержкой, от совокупного количества выданных ипотечных кредитов, %	22	53	64	64	55	23	18	9	6	6	2	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 2009–2020 гг.

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

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

Таблица №11. Объем ипотечных кредитов, предоставленных в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование», в разрезе банков-партнеров за 2016–2020 гг.

Банк	2016 год		2017 год		2018 год		2019 год		2020 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, %	Объем предоставленных ипотечных кредитов, млн руб.	Доля, %		
ПАО «Сбербанк»	1 996,7	52,9	1 900,5	58	1 977,9	43	364,5	27,3	251,4	13,1	6 491,0	43,6
АО БАНК «СНГБ»	870,7	23,1	546,8	16,7	982,2	22	80,4	6	195,7	10,2	2 675,8	18,0
ПАО «Банк ВТБ»	383,4	10,1	352,1	10,7	733,6	16	466,1	34,9	853,5	44,4	2 788,7	18,7
ПАО Банк ФК «Открытие»	240	6,4	207,2	6,3	691,9	15	369,1	27,6	445,0	23,2	1 953,2	13,1
ПАО «ЗСКБ»	205,4	5,4	221,5	6,8	104	2	26,2	1,9	78,0	4,1	635,1	4,3
Остальные банки	80,4	2,1	49,5	1,5	100,4	2	30,4	2,5	97,8	5,1	358,5	2,4
ИТОГО:	3 776,60		3 277,6		4 590		1 336,7		1 921,4		14 902,3	

По сравнению с 2019 годом, ставки по ипотечным кредитам снизились в России в среднем на 2,22 п.п., в Югре – на 1,92 п.п. В 2020 году Центробанк пять раз снижал ставку по 0,25 п.п., вниз «поползли» и ставки по ипотечным кредитам. Средняя ставка по выданным ипотечным кредитам в 2020 году (данные ЦБ РФ) в целом по России составила 7,67 %, по Югре – 8,01 %. Ставки на первичном рынке жилья составили: в России – 6,29 %, в ХМАО – Югре – 6,37 %.

По оценке ДОМ.РФ, около 80–90 % жилья, приобретаемого в строящихся многоквартирных домах, куплено с использованием ипотечного кредита. По оценке аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА), высокий спрос на ипотеку сохранится, и по итогам 2021 года рост портфеля может составить около 18 %. Основным вопросом года станет способность строительного рынка удовлетворить спрос без радикального повышения цены недвижимости.

Если до определенного момента компенсировать влияние роста стоимости жилья на размер ипотечного платежа могло увеличение срока кредитования, то при дальнейшем росте цен ипотека может стать недоступной для значительного числа потенциальных заемщиков. Дальнейшее снижение ставок кредиторами может обернуться недооценкой риска заемщика. С учетом того, что в 2021 году ожидается отмена ряда послаблений ЦБ, которая может создать давление на рентабельность и капитал банков, вероятность снижения ими ставок невелика.

В первом полугодии 2021 года драйвером останется госпрограмма льготной ипотеки, на которую сегодня приходится каждый третий ипотечный кредит. После ее завершения уровень ставок на первичном и вторичном рынке сблизится, что приведет к незначительному (на 5–10 %) сокращению доли сделок на первичном рынке в пользу программ на вто-

ричном рынке и рефинансирования. А на вторичном рынке доля сделок, наоборот, вырастет до 73–75% в связи с недостаточным количеством в продаже нового жилья.

Согласно оценке ДОМ.РФ, в 2020 году на двадцать крупнейших банков пришлось почти 96 % всего рынка ипотечного кредитования, практически все заметные игроки рынка, как самые крупные, так и из второй десятки списка, в 2020 году нарастили объемы ипотечного кредитования. Лидерами остаются Сбербанк (+4,4 % к 2019 году) и ВТБ (–1,3 % к 2019 году), выдавшие за год ипотечных кредитов на сумму 2,08 трлн рублей и 935 млрд рублей соответственно. Больше всего кредитов в 2020 году выдано топ-20 банками на готовое жилье – 49 %, ещё 34 % приходится на новостройки, 14 % – на рефинансирование и 2 % – на земельные участки и дома.

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.

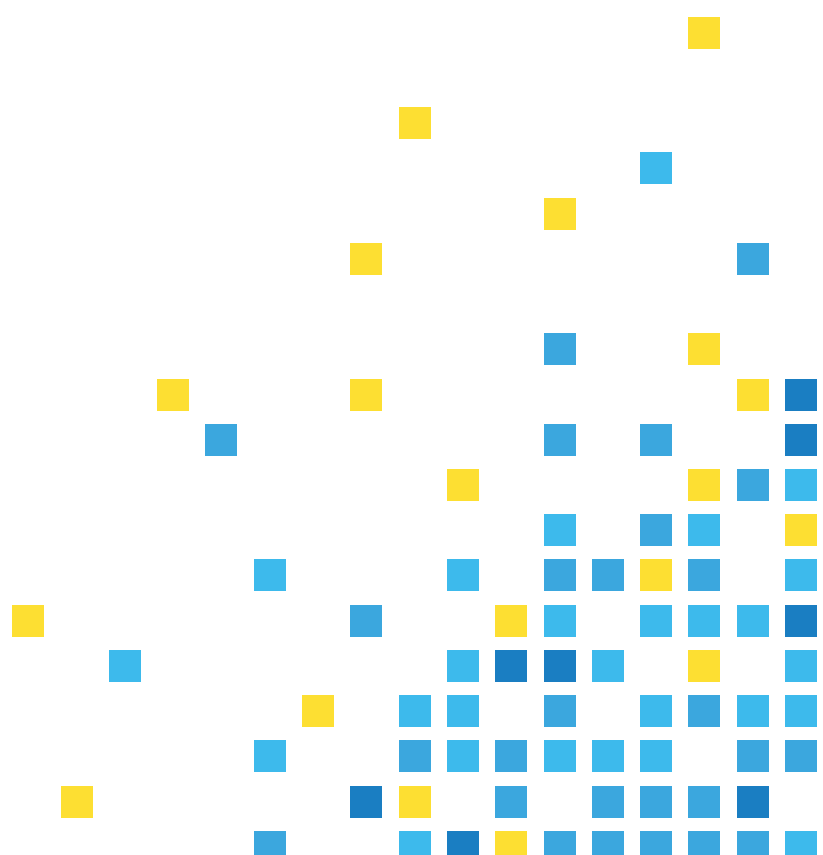
В течение 2020 года мы предоставляли в наем/аренду 2 833 квартиры в 12 домах в городах Югры – Сургут, Нефтеюганск, Ханты-Мансийск, Нижневартовск и Советский.

В настоящее время общая площадь сдаваемых в наем/аренду квартир составляет около 124,8 тысяч кв. м, средняя доля загрузки – 98 %, количество проживающих граждан по состоянию на 31.03.2021 составило более 6,1 тысяч человек.

Агентство более 15 лет помогает югорчанам улучшать свои жилищные условия. За это время более 345 тысяч человек получили в стенах Агентства бесплатные консультации, порядка 100 тысяч семей получили меры государственной поддержки при улучшении жилищных условий.



ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АГЕНТСТВА



НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2020 ГОДУ

В 2020 году Ипотечное агентство Югры осуществляло свою деятельность по двум основным направлениям:

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 31.12.2020 мы предоставляли в наем 2 833 квартиры в 12 домах в городах Югры – Сургут, Нефтеюганск, Ханты-Мансийск, Нижневартовск и Советский. Общая площадь сдаваемых в наем квартир составляет 113 201,55 кв. м.

В течение 2020 года Агентством приняты решения по приобретению следующих объектов:

Таблица №12. Формирование фонда наемных домов группой компаний АО «Ипотечное агентство Югры» в течение 2020 года

Наименование	Коммерческое использование			Социальное использование*			ИТОГО
	г. Ханты-Мансийск, ул. Обьездная, дом 53	г. Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, дом 14	Итого	г. Нижневартовск, ул. Героев Самотлора, дом 15	г. Радужный, микрорайон 1, дом 24	Итого	
Площадь жилых помещений, кв. м	15 737,70	11 597,40	27 335,10	6 054,00	6 036,50	12 090,50	39 425,60
Количество квартир, шт.	263	188	451	178	178	356	807
Дата ввода Объекта в эксплуатацию	17.09.2020			25.12.2020	31.03.2021		–
Начало заселения	30.11.2020	26.01.2021	–	III квартал 2021 года			–

* не внесены в муниципальный реестр наемных домов социального использования

2 Предоставление государственной поддержки участникам окружной жилищной программы

В течение 15 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.

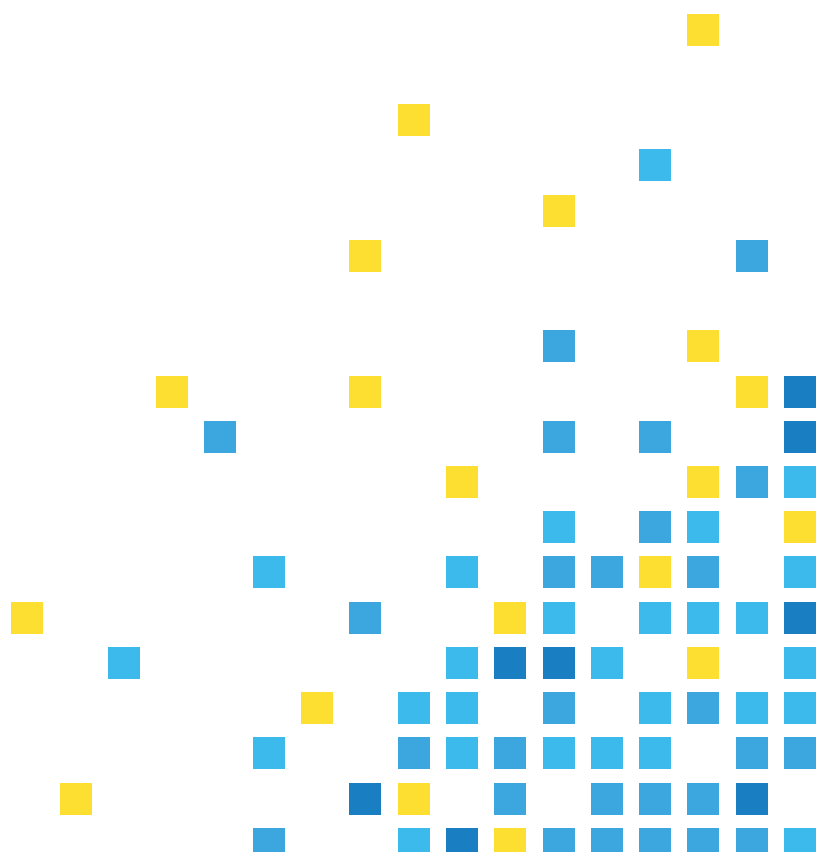
С начала реализации жилищных программ (2006 г.) по настоящее время:

- более 345 тысяч жителей Югры получили очные консультации, в т. ч. 3 137 жителей – в 2020 году;
- свыше 115 тысяч семей были признаны участниками жилищных программ, в т. ч. 2 085 семей в 2020 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 28 тысяч семей продолжили получать в 2020 году;
- порядка 32 тысяч семей в Югре получили государственную поддержку при участии Агентства в виде субсидии, в т. ч. 4 036 семей – в 2020 году.

С 01.01.2021 АО «Ипотечное агентство Югры» завершило работу в качестве оператора по реализации отдельных мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие жилищной сферы».



ОТЧЕТ
О РЕЗУЛЬТАТАХ
РАЗВИТИЯ
АГЕНТСТВА



НАЕМНОЕ ЖИЛЬЕ

ФОРМИРОВАНИЕ СОБСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НАЕМНЫХ ДОМОВ КОММЕРЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

АО «Ипотечное агентство Югры» зарегистрировано 18 августа 2009 года и более 10 лет осуществляет деятельность на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, не имея конкурентов по основным видам деятельности, формирующих более 90 % выручки Общества.

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 31.12.2020, обществу перечислено 6 359 925 084 рублей, в том числе:

- в 2018 году – 1 435 000 000 рублей;
- в 2019 году – 2 707 286 084 рублей;
- в 2020 году – 2 217 639 000 рублей.

Таблица №13. Формируемый фонд наемных домов коммерческого и социального использования группы компаний АО «Ипотечное агентство Югры» (по состоянию на 31.03.2021)

Объект	Дата ввода Объекта в эксплуатацию	Дата начала заселения Нанимателей	Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), кв. м	Средняя площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), кв. м	Общее количество квартир, шт.
НАЕМНЫЕ ДОМА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ					
г. Нефтеюганск, ул. Школьная, дом 11	05.08.2014	Ноябрь 2014 г.	4 684,25	49,8	94
г. Сургут, ул. Ивана Захарова, дом 13	26.11.2014	Июнь 2015 г.	7 812,80	46,0	170
г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 3	31.12.2014	Май 2015 г.	4 511,90	50,1	90
г. Сургут, ул. Крылова, дом 53/3	08.11.2016	Декабрь 2016 г.	13 801,80	55,2	250
г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 15/2	19.09.2017	Декабрь 2017 г.	4 962,30	39,4	126
г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 16	16.02.2018	Ноябрь 2019 г.	13 046,40	49,4	264
г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 19	11.07.2018	Июнь 2019 г.	4 627,50	42,8	108
г. Нижневартовск, ул. Мира, дом 25 Б	29.01.2019	Май 2019 г.	6 122,20	34,4	178
г. Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, дом 3, корпус 1	31.07.2020	Ноябрь 2020 г.	17 125,20	34,1	502
г. Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, дом 3, корпус 2	31.07.2020	Ноябрь 2020 г.	16 969,20	23,6	718
г. Ханты-Мансийск, ул. Обьездная, дом 53	17.09.2020	Ноябрь 2020 г.	15 737,70	59,8	263
г. Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, дом 14	17.09.2020	Январь 2021 г.	11 597,40	61,7	188
		Итого	120 998,65	41,0	2 951

Таблица №13. Продолжение

Объект	Дата ввода Объекта в эксплуатацию	Дата начала заселения Нанимателей	Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), кв. м	Средняя площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), кв. м	Общее количество квартир, шт.
НАЕМНЫЕ ДОМА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ					
г. Пыть-Ях, микрорайон 5, дом 19, корпус 2	14.12.2017	II квартал 2021 г.*	9 528,40	65,7	145
г. Советский, микрорайон «Нефтяник», дом 19А	16.07.2019	Январь 2020 г.	3 800,30	54,3	70
Итого			13 328,70	62,0	215
В ПРОЦЕССЕ ОФОРМЛЕНИЯ СТАТУСА НАЕМНОГО ДОМА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ					
г. Нижневартовск, ул. Героев Самотлора, дом 15	25.12.2020	III квартал 2021 г.	6 054,00	34,0	178
г. Радужный, микрорайон 1, дом 24	31.03.2021	III квартал 2021 г.	6 036,50	33,9	178
Итого			12 090,50	34,0	356
ВСЕГО			146 417,85	41,6	3 522
в т. ч. эксплуатируемые наемные дома коммерческого использования			120 998,95	41,0	2 951
в т. ч. эксплуатируемые наемные дома социального использования			3 800,30	54,3	70
ВСЕГО эксплуатируется			124 798,95	41,3	3 021

* планируемая дата

По итогам 2020 года мы стали одной из крупнейших по объему собственного арендного фонда компанией в России, формирующей цивилизованный рынок найма жилых помещений и выступающей оператором по управлению наемными домами.

СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД ОТ СДАЧИ В НАЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Для управления бизнесом по сдаче в наем жилых помещений Агентством созданы специализированные проектные компании.

Таблица №14. 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	ул. Анны Коньковой, дом 3, корпус 2	ООО «Иртыш дом 1»
г. Ханты-Мансийск	ул. Анны Коньковой, дом 3, корпус 1	ООО «Иртыш дом 2»
г. Ханты-Мансийск	ул. Обьездная, дом 53	ООО «Обьездная дом 53»
г. Ханты-Мансийск	ул. Анны Коньковой, дом 14	ООО «Анны Коньковой дом 14»
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 январе 2020 года мы открыли свои двери для нанимателей жилых помещений в доме социального использования в г. Советский.

Нормативными 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 течение II-III кварталов 2021 года планируется начало заселения трёх наемных домов социального использования в гг. Пыть-Ях, Нижневартовск, Радужный.

Таблица №15. Технические параметры наемных домов социального использования, планируемых к заселению в 2021 году

Наименование	г. Пыть-Ях	г. Нижневартовск	г. Радужный
Адрес	микрорайон 5, дом 19, корпус 2	ул. Героев Самотлора, дом 15	микрорайон 1, дом 24
Дата ввода Объекта в эксплуатацию	14.12.2017	25.12.2020	31.03.2021
Планируемое начало заселения Нанимателей	II квартал 2021 г.	III квартал 2021 г.	III квартал 2021 г.
Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), кв. м	9 528,40	6 054,00	6 036,50
Общее количество квартир, шт.	145	178	178



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 41,3 кв. м.

Таблица №16. Технические параметры эксплуатируемых наемных домов
(по состоянию на 31.03.2021)

№ п/п	Объект	Общая площадь квартир, кв. м (с балконами)	Средняя площадь квартир, кв. м	Общее количество квартир, шт.	Среднегодовая физическая нагрузка жилых помещений в 2020 году, %*
Наемные дома коммерческого использования					
1.	г. Нефтеюганск, ул. Школьная, дом 11	4 684,25	49,8	94	97
2.	г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 3	4 511,90	50,1	90	98
3.	г. Сургут, ул. Ивана Захарова, дом 13	7 812,80	46,0	170	97
4.	г. Сургут, ул. Крылова, дом 53/3	13 801,80	55,2	250	95
5.	г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 15/2	4 962,30	39,4	126	100
6.	г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 19	4 627,50	42,9	108	100
7.	г. Нижневартовск, ул. Мира, дом 25Б	6 122,20	34,4	178	95
8.	г. Сургут, ул. Усольцева, дом 16	13 046,40	49,4	264	62
9.	г. Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, дом 3, корпус 1	17 125,20	34,1	502	100
10.	г. Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, дом 3, корпус 2	16 969,20	23,6	718	100
11.	г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, дом 53	15 737,70	59,8	263	100
12.	г. Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, дом 14	11 597,40	61,7	188	100
	ИТОГО	120 998,65	41,0	2 951	98
Наемный дом социального использования					
13.	г. Советский, мкр. Нефтяник, дом 19А	3 800,30	54,29	70	98
	ИТОГО	124 798,95	41,3	3 021	98

* 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 – квартиры в наем с частичной меблировкой.

Данную услугу мы уже внедрили в наемном доме в г. Ханты-Мансийске (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. Нижневартовске 50 % квартир пред-

ставлены с частичным набором мебели и бытовой техники.

В наемном доме коммерческого использования в г. Сургуте (ул. Усольцева, дом 16) 96 квартир (36 %) также представлены с частичным набором мебели и бытовой техники.

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 индивиду-

дуальных 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-Ман-

сийске (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 современными импульсными счетчиками водоснабжения и электроэнергии. Жильцам больше не придется ежемесячно сообщать показания счетчиков в управляющую органи-

зацию. 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 тепло-

вой энергии в жилых помещениях, установке индивидуальных приборов учета, регулирования водоснабжения 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 эко-

номию 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 ра-

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

Таблица №17. Техническое обслуживание наемных домов за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.

Наименование	Управляющая организация	Тариф Управляющей организации, руб./м2	Класс энергетической эффективности	Потребление электроэнергии за 2020 год (кВт/м2), (руб./м2)	Потребление теплоэнергии за 2020 год (Гкал/м2), (руб./м2)	Потребление холодной воды за 2020 год (м3/м2), (руб./м2)	Потребление природного газа за 2020 год (м3/м2), (руб./м2)
г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 3	ООО УК «Чистый дом»	44,95	В	37,0	0,1	1,7	0,2
				88,6	253,0	91,3	301,7
г. Сургут, ул. Ивана Захарова, дом 13	ООО УК «Ютерра»	30,00	В	50,4	0,2	2,8	
				103,6	297,2	131,4	
г. Нефтеюганск, ул. Школьная, дом 11	ООО УК «Порядок»	39,75	В	56,3	0,3	2,6	
				115,7	457,9	96,8	
г. Сургут, ул. Крылова, дом 53/3	ООО УК «Бережливый дом»	29,00	В+	39,8	0,2	2,4	
				103,1	332,0	115,4	
г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 15/2	ООО УК «Уютный двор»	32,72	В	44,2	0,2	2,3	
				81,7	337,8	146,3	-
г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 19	ООО УК «Уютный двор»	44,95	В	43,2	0,2	2,3	
				80,4	335,7	145,2	
г. Сургут, ул. Усольцева, дом 16	ООО УК «Ютерра»	26,95	А+	82,1	0,1	1,6	
				127,2	155,3	74,0	
г. Нижневартовск, ул. Мира, дом 25Б	АО «Управляющая компания № 2»	38,72	В	49,3	0,2	2,9	
				103,1	380,3	132,6	
г. Советский, мкр. Нефтяник, дом 19А	ООО «Управляющая компания «Партнёр»	23,31	В	82,9	0,1	1,1	0,1
				173,2	35,8	87,0	146,1

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, включен-

ном 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).

Начиная с IV квартала 2020 года ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» и ООО «Рябиновая дом 1» вносят на специальный счет денежные средства в качестве взносов на капитальный ремонт наемных домов коммерческого использования (г. Сургут, ул. Захарова, дом 13 и г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 3).

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 декабря 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 жилыми 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 (строительство) 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 2020 году за консультациями по приобретению жилья и получению мер государственной поддержки обратилось 3 120 жителей округа, в Единую справочную службу позвонили 28 000 граждан. Через официальный сайт Агентства www.ipotekaugra.ru обратилось 2 385 югорчан, всего посетило 105 000 пользователей. Они совершили свыше 653 тыс. просмотров страниц сайта. Осуществлялось информирование населения Югры о государственной программе через социальные сети ВКонтакте, Facebook, Одноклассники, Твиттер и Instagram. Через социальные сети обратилось 18 000 югорчан. Охват аудитории в группах Агентства за 2020 год составил более 1 200 000 пользователей.

Таблица №18. Итоги реализации жилищной программы в 2006–2020 гг.

Показатели	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	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	1 439	1 053	675	3 253	522	2 156	3 641	1 073	23 863
Объём предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	993,6	2 084,72	1 752,21	2 000,04	1 269,88	968,42	662,4	3 008,65	534,31	2 203,3	3 591,63	901,21	19 970,37
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	582	2 853
Объём предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	274,45	265,11	981	569	411,57	74,15	211,18	627,87	105,95	616,44	1 187,16	1 860,29	7 184,17
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	58,7	-	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	-	-	30	1	1	2	-	73
Объём предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	7,06	14,13	2,74	-	-	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	346	885
Объём предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	72,37	351,91	353,87	506,64	1 315,79
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	61	117
Объём предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,05	16,82	16,65	15,44	80,14	138,10
Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан» в категории «Очередники»																
Предоставлено субсидий, количество	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	4	1	2	2	12
Объём предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,6	2,04	1,2	2,18	1,52	8,54

Таблица №18. Итоги реализации жилищной программы в 2006–2020 гг.

Показатели	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	ВСЕГО
Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан» в категории «Молодые учёные»																
Предоставлено субсидий, количество	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	1	-	-	4
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,14	0,97	0,46	-	-	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	49	65 562
Мероприятие «Расширение»	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	97	89	108	58	31	483
Мероприятие «Рефинансирование»	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	351	1 178	430	775	2734
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	2042,59	1397,89	35 171,30
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	22	440
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	153,668	123,02	166,29	169,85	32,33	645,16
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	-	1	12
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,4	0,9	-	0,34	4,64
Мероприятие «Предоставление субсидии гражданам на погашение полученных до 31 декабря 2013 года ипотечных жилищных кредитов с компенсацией части процентной ставки»																
Предоставлено субсидий, количество	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	863	1949	2812
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	258,9	584,7	843,60
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	4 891	100 701
Объем предоставленной гос. поддержки, млн руб.	1 465,33	2 520,02	3 069,59	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	7 681,45	5 365,06	65 940,99

Таблица №19. Итоги реализации государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие жилищной сферы» за 2020 год в сравнении с 2019 годом

Показатели	2019	2020	в сравнении с АППГ, %
Мероприятие «Обеспечение жильем молодых семей, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм»			
Предоставлено субсидий, семей	3 641	1 073	29
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	3 591,63	901,21	25
Мероприятие «Обеспечение жильем граждан из числа коренных малочисленных народов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, признанным до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм»			
Предоставлено субсидий, семей	461	582	126
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	1 187,16	1 860,29	157
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	749	978	131
Поставлено на учет, семей	126	69	55
Оказано государственной поддержки, семей	576	855	148
в том числе «Расширение»	58	31	53
в том числе «Рефинансирование»	430	775	180
Количество семей, получающих господдержку (накопленным итогом)	7 909	6 509	82
Объем предоставленной государственной поддержки, млн руб.	317,97	223,34	70
Стоимость приобретенного жилья (без учета рефинансирования), млн руб.	608,34	357,30	59
Мероприятие «Предоставление компенсации гражданам, заключившим до 31 декабря 2013 года трехсторонние соглашения»			
Количество семей, получающих господдержку (накопленным итогом)	32 477	22 360	69
Объем предоставленной государственной поддержки (без учета рефинансирования), млн руб.	1 724,62	1 174,55	68
Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, признанным до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм»			
Предоставлено субсидий, семей	315	346	110
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	413,71	506,64	122
Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан»			
Предоставлено субсидий, семей	18	63	350
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	17,62	81,66	463
Мероприятие «Предоставление семьям, имеющим трех и более детей и невысокий уровень дохода, а также семьям, имеющим детей-инвалидов, 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, семей	109	22	20
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	169,85	32,33	19
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	0	1	
Объем предоставленных соц. выплат, млн руб.	0	0,34	
Мероприятие «Предоставление субсидии гражданам на погашение полученных до 31 декабря 2013 года ипотечных жилищных кредитов с компенсацией части процентной ставки»			
Предоставлено субсидий, семей	863	1 949	226
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	258,9	584,7	226

РАЗМЕЩЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

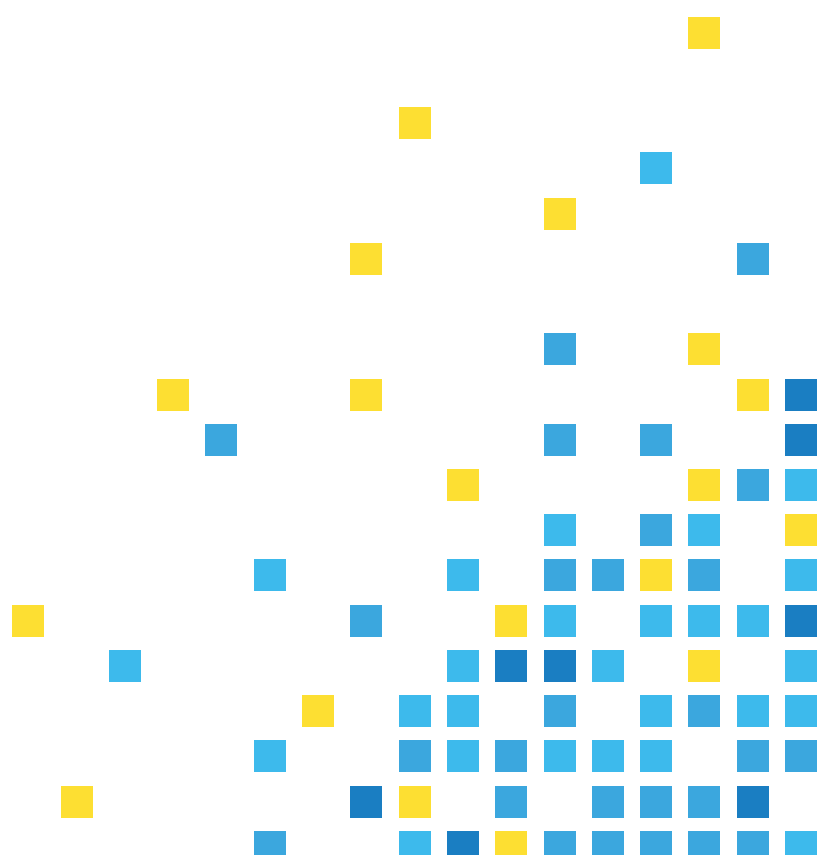
Размещение денежных средств АО «Ипотечное агентство Югры» происходит в соответствии с Порядком осуществления инвестиционной деятельности, утвержденным советом директоров Агентства, и Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 13 сентября 2005 года № 162-п «Об утверждении 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 2020 года и 2019 года

№	Эмитенты в разрезе групп Активов	Факт				Сравнение показателей 2020 года с 2019 года, %
		на 31.12.2020		на 31.12.2019		
		Сумма, млн руб.	Удельный вес, %	Сумма, млн руб.	Удельный вес, %	
1.	Банковские инструменты	202,10	2	511,9	7	39
2.	Дочерние компании	9 045,62	95	6 648,8	89	136
3.	Займы физическим и юридическим лицам	232,55	3	344,7	4	67
	ВСЕГО	9 480,27	100	7 505,4	100	



РЕЗУЛЬТАТЫ
ФИНАНСОВО-
ХОЗЯЙСТВЕННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
АО «ИПОТЕЧНОЕ
АГЕНТСТВО ЮГРЫ»



По состоянию на 31.12.2020 валюта баланса АО «Ипотечное агентство Югры» составила 11,2 млрд рублей и, по сравнению с 31.12.2019, увеличилась на 2,3 млрд рублей, или на 26 %.

Стоимость чистых активов АО «Ипотечное агентство Югры» (далее – СЧА), по сравнению с 31.12.2019, выросла более чем в 1,2 раза и составила 11 016 млн рублей.

Таблица №21. Динамика изменения стоимости чистых активов АО «Ипотечное агентство Югры», тыс. руб.

Капитал и резервы	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Уставный капитал	10 091 707	7 874 068	5 166 782
Переоценка внеоборотных активов	382 635	243 496	96 043
Резервный капитал	70 782	66 129	60 765
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	471 716	459 195	467 468
ИТОГО СЧА	11 016 840	8 642 888	5 791 058

Рост СЧА связан с двумя факторами:

- 1) увеличение уставного капитала акционерного общества «Ипотечное агентство Югры» в целях формирования фонда наемных домов;
- 2) переоценка основных средств по группе «Здания», в которую включена недвижимость, предназначенная для передачи во временное владение и пользование по договорам найма (аренды).

За 2020 год АО «Ипотечное агентство Югры» получена бухгалтерская прибыль в размере 46 млн рублей.

ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица №22. Основные финансовые результаты деятельности АО «Ипотечное агентство Югры» в сравнении (2020 год к 2019 году)

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя	
	2020 год	2019 год	+ / - тыс. руб. (гр.2-гр.3)	+ / - ((гр.2-гр.3)/3)
1	2	3	4	5
1. Выручка	220 488	239 566	-19 078	-8 %
2. Расходы по обычным видам деятельности	(132 350)	(166 038)	-33 688	-20 %
3. Валовая прибыль (убыток)	88 138	73 528	14 610	+20 %
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	(35 284)	(28 655)	6 629	+23 %
5. Прибыль до уплаты процентов и налогов	52 854	44 873	7 981	+18 %
6. Проценты к уплате	-	-	-	-
7. Налог на прибыль	(6 645)	(9 987)	-3 342	-33 %
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	46 209	34 643	11 566	+33 %

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ АО «ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮГРЫ» И АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ДОСТОВЕРНОСТИ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ОТЧЕТНЫЙ И ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД

Бухгалтерская (финансовая) отчетность АО «Ипотечное агентство Югры» подлежит обязательному аудиту в соответствии с п.п. 1 п. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» и п. 3 ст. 88 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах». По состоянию на дату утверждения годового отчета за 2020 год бухгалтерская (финансовая) отчетность проаудирована, 20.05.2021 получено аудиторское заключение от независимого аудитора ООО «Интерком-Аудит». По мнению аудитора, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «Ипотечное агентство Югры» по состоянию на 31.12.2020, финансовые результаты его деятельности и движения денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Обязательный аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 год проведен АО «БДО «Юникон Аудит», по результатам которого 22.05.2020 получено аудиторское заключение о достоверности во всех существенных отношениях финансового положения АО «Ипотечное агентство Югры» по состоянию на 31.12.2019, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленной в Российской Федерации.

НАЛОГИ И ОТЧИСЛЕНИЯ ВЗНОСОВ ВО ВНЕБЮДЖЕТНЫЕ ФОНДЫ, С УЧЕТОМ ДОЧЕРНИХ ОБЩЕСТВ

Таблица №23. Налоги и отчисления взносов во внебюджетные фонды, с учетом дочерних обществ

Вид налога	Сумма, тыс. руб.		Отклонение 2020 года от 2019 года, тыс. руб.	Отклонение 2020 года от 2019 года, %
	2020 год	2019 год		
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ				
Налог на прибыль, в том числе:	3 695	4 668	-973	-20,8
АО «Ипотечное агентство Югры»	986	2 412	-1 426	-59,1
Дочерние организации	2 709	2 256	453	20,1
Налог на добавленную стоимость, в том числе:	18 572	15 294	3 278	21,4
АО «Ипотечное агентство Югры»	17 325	14 495	2 830	19,5
Дочерние организации	1 247	799	448	56,1
ВСЕГО	22 267	19 962	2 305	11,5
РЕГИОНАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ				
Налог на прибыль, в том числе:	20 941	26 398	-5 457	-20,7
АО «Ипотечное агентство Югры»	5 586	13 666	-8 080	-59,1
Дочерние организации	15 355	12 732	2 623	100,0
Налог на доходы физических лиц, в том числе:	15 385	15 529	-144	-0,9
АО «Ипотечное агентство Югры»	15 362	15 529	-167	-1,1
Дочерние организации	23	-	-	-
Налог на имущество, в том числе:	3 312	2 177	1 135	52,1
АО «Ипотечное агентство Югры»	664	2 166	-1 502	-69,3
Дочерние организации	2 648	11	2 648	100,0
ВСЕГО	39 638	44 104	-4 466	-10,1
МЕСТНЫЙ БЮДЖЕТ				
Транспортный налог, в том числе:	33	33	-	-
АО «Ипотечное агентство Югры»	33	33	-	-
Дочерние организации	-	-	-	-
ВСЕГО	33	33	-	-
ВНЕБЮДЖЕТНЫЕ ФОНДЫ				
Пенсионный Фонд, в том числе:	22 841	20 194	2 647	13,1
АО «Ипотечное агентство Югры»	22 801	20 194	2 607	12,9
Дочерние организации	40	-	-	-
Федеральный Фонд обязательного медицинского страхования, в том числе:	6 498	5 772	726	12,6
АО «Ипотечное агентство Югры»	6 488	5 772	716	12,4
Дочерние организации	10	-	-	-
Фонд социального страхования, в том числе:	259	225	34	15,1
АО «Ипотечное агентство Югры»	254	225	29	12,9
Дочерние организации	5	-	-	-
ВСЕГО	29 598	26 191	3 407	13,0
Итого перечислено налогов и отчислений во внебюджетные фонды	91 536	90 290	1 246	1,4

По сравнению с предыдущим отчетным периодом, сумма перечисленных налогов и сборов Группой компаний увеличилась на 1,2 млн рублей.

Величина отчислений в бюджет по налогу на прибыль уменьшилась на сумму 5,5 млн рублей. Основным фактором, повлиявшим на уменьшение отчислений по налогу на прибыль, стало снижение размера налогооблагаемых доходов по сравнению с предыдущим годом, а также наличие переплаты в бюджет по налогу на прибыль на начало текущего года.

Отчисление налога на добавленную стоимость увеличилось

в 2020 году, по сравнению с предыдущим годом, на 3,3 млн рублей, это связано с тем, что по состоянию на начало 2019 года была сформирована переплата в бюджет по налогу на добавленную стоимость, которая была зачтена в 2019 году и уменьшила перечисление налога этого налогового периода. Также в 2020 году, по сравнению с предыдущим годом, уменьшился НДС к вычету из бюджета, исчисленный по операциям реализации, а также выручка, облагаемая НДС, по сдаче в аренду нежилых помещений у дочерней организации была сформирована из расчета полного года, в сравнении с предыдущим, в котором объекты были введе-

ны в эксплуатацию в 4 квартале 2019 года, что также повлияло на увеличение отчислений в бюджет по данному налогу.

Налог на имущество организаций, по сравнению с предыдущим периодом, увеличился на 1,1 млн рублей. На размер налога в 2020 году повлиял ввод в эксплуатацию объектов недвижимости по дочерним организациям, налог на имущества по которым был рассчитан за период, в котором объекты недвижимости не имели льготы согласно Закона ХМАО – Югры «О налоге на имущество организаций».



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, 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 2020 год –

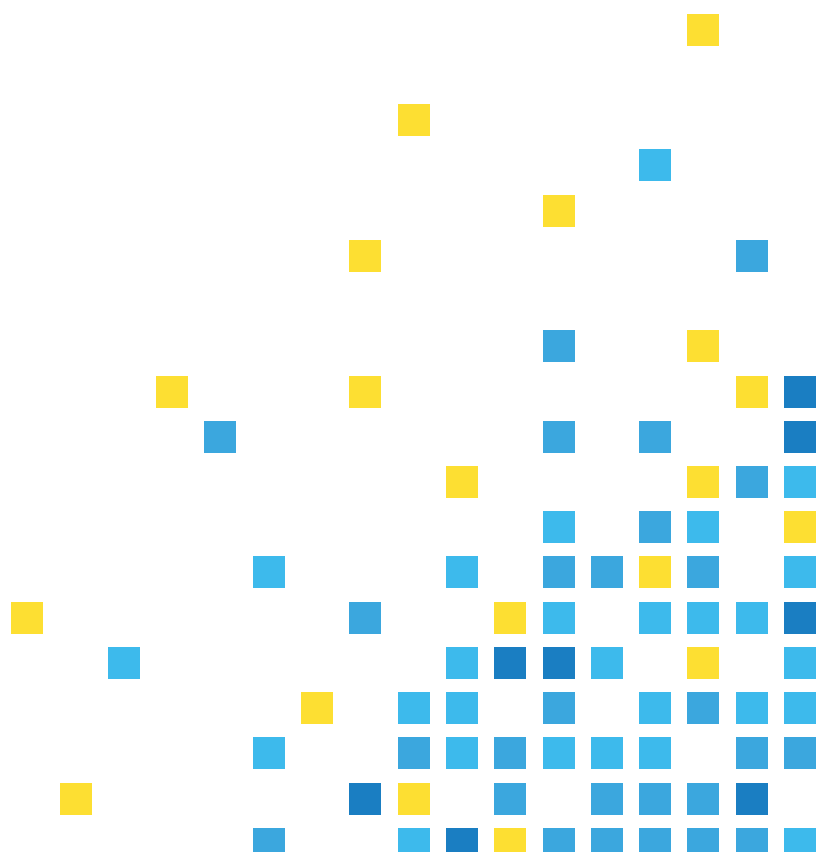
1 млн
рублей

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В 2020 ГОДУ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСАХ В НАТУРАЛЬНОМ И ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ

Таблица №24. Объем использованных группой компаний АО «Ипотечное агентство Югры» в 2020 году энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении

Вид энергоресурсов	Количество	Сумма, руб.
Электроэнергия (кВт), в том числе:	2 880 615,07	6 169 130,05
АО «Ипотечное агентство Югры»	731617,07	2 101 930,05
Дочерние компании	2 148 998	4 067 200
Тепловая энергия (Гкал), в том числе:	7 715,74	13 966 433,51
АО «Ипотечное агентство Югры»	2 385,74	3 930 457,51
Дочерние компании	5 330	10 035 976
Бензин (литры), в том числе:	4 250,80	172 287,33
АО «Ипотечное агентство Югры»	4 250,80	172 287,33
Дочерние компании	-	-

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АГЕНТСТВА. СТРАТЕГИЯ 2024



ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АГЕНТСТВА. СТРАТЕГИЯ АГЕНТСТВА ДО 2024 ГОДА

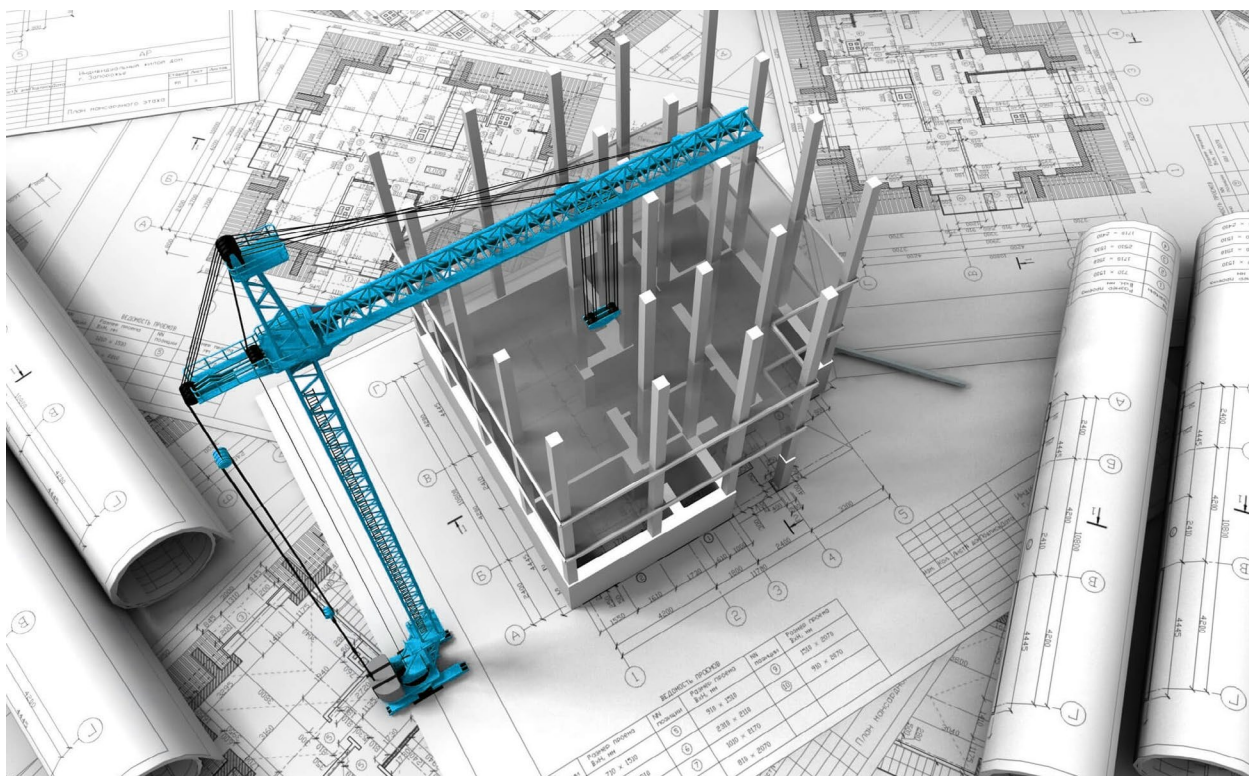
Решением совета директоров Агентства от 30 октября 2020 года утверждена Концепция (стратегия) развития группы компаний до 2024 года. Актуализация направлений деятельности обусловлена фокусом на участие в достижении национальных целей развития – комфортная и безопасная среда для жизни и завершении реализации отдельных мероприятий окружной жилищной программы. Реализация Стратегии позволит укрепить позицию Агентства в качестве регионального института развития в жилищной сфере автономного округа. Ипотечное агентство Югры – финансово устойчивая группа компаний, получающих необходимую прибыль для финансирования уставной деятельности и развития, генерирующая стабильный денежный поток.

Основными направлениями деятельности Агентства до 2024 года являются:

1. Формирование фонда наемных домов коммерческого и социального использования.
2. Осуществление жилищного строительства.

До 2024 года мы планируем:

1. Ввести в эксплуатацию 180 тыс. кв. метров наемных домов коммерческого и социального использования, обеспечив при этом среднегодовой уровень физической загрузки площадей в арендном фонде на уровне не менее 95 процентов.
2. Ввести в эксплуатацию 130 тыс. кв. метров жилья, обеспечив около 2 400 семей собственным жильем и на условиях долгосрочного найма.



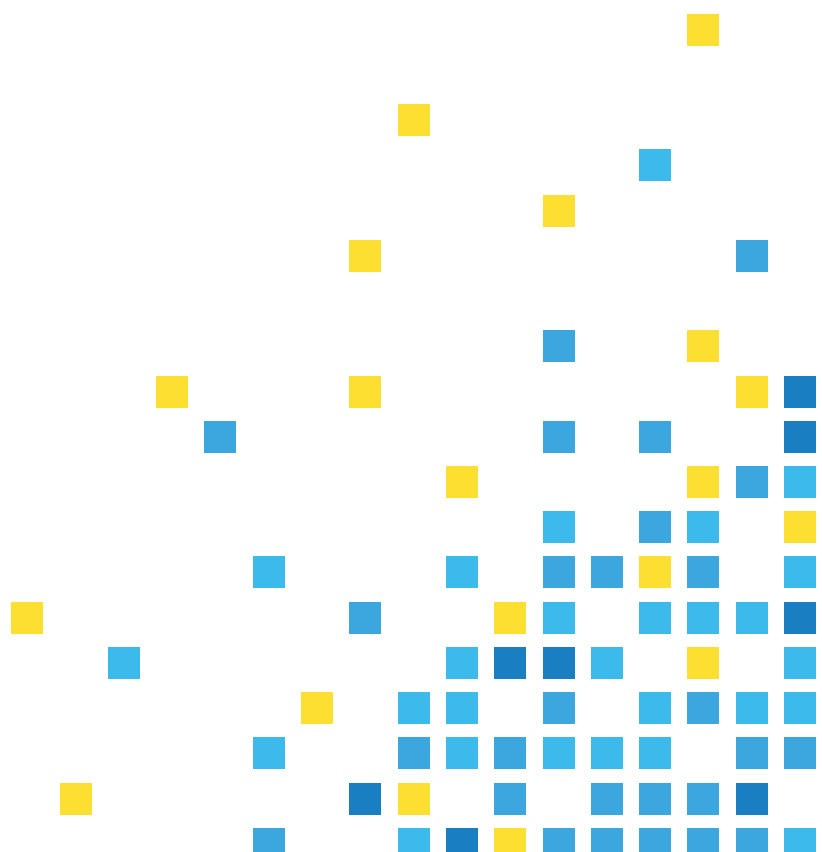
ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТРАТЕГИИ

Таблица №25. Целевые показатели стратегии

Показатель	Единица измерения	План, до 2024 года
Финансовые показатели		
Рентабельность собственного капитала (ROE)	%	4,0
Чистая прибыль	млн руб.	250
Рентабельность продаж по прибыли до вычета расходов по выплате процентов, налогов и начисления амортизации (ЕБИТДА)	%	15
Положение на рынке		
Количество семей, улучшивших жилищные условия, в том числе за счет долгосрочного (свыше одного года) найма жилых помещений, нарастающим итогом	%	2 400
Общая площадь введенных в эксплуатацию объектов жилищного строительства в качестве Застройщика, нарастающим итогом	кв. м	130 000
Общая площадь введенных в эксплуатацию наемных домов с участием Агентства, нарастающим итогом	кв. м	180 000
Качественные показатели		
Среднегодовой уровень физической загрузки наемных домов	%	Не менее 95

В целях аудиторской проверки реализации концепции (стратегии) развития группы компаний АО «Ипотечное агентство Югры» до 2024 года за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 обществом заключен договор с обществом с ограниченной ответственностью «Центр научных исследований и аудита «Панацея». Срок представления Аудиторского отчета Исполнителем Заказчику 31 мая 2021 года.

ИНФОРМАЦИЯ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПРИБЫЛИ



ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

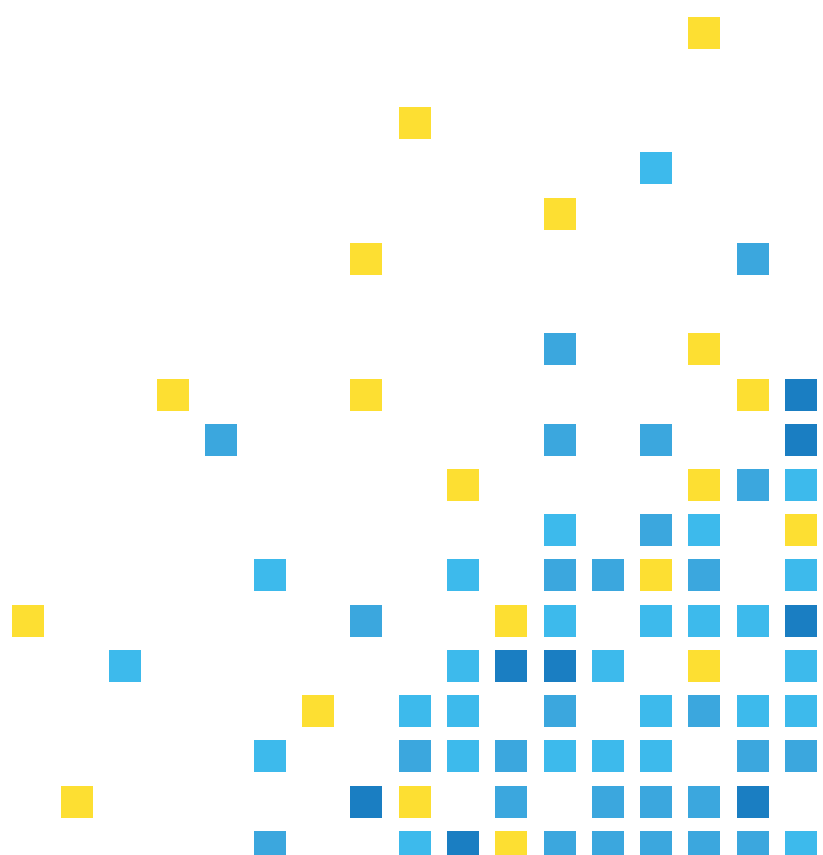
По результатам 2019 года, на основании решения единственного акционера от 15.06.2020, по обыкновенным акциям АО «Ипотечное агентство Югры» были выплачены дивиденды в размере 29 035 475,85 рублей.

ОТЧЕТ ОБ ИНЫХ НАПРАВЛЕНИЯХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ

По результатам 2019 года, на основании решения единственного акционера от 15.06.2020, отчисления в резервный фонд АО «Ипотечное агентства Югры» составили 4 652 484,65 рублей.



УПРАВЛЕНИЕ
РИСКАМИ.
ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ
РИСКА, СВЯЗАННЫЕ
С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ
ОБЩЕСТВА



УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА

В группе компаний АО «Ипотечное агентство Югры» создана система внутреннего контроля и внутреннего аудита, целью которой является защита интересов и прав акционеров, 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 Агентстве 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 Агентстве. 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 Агентства 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 Агентства, аудиторской организацией, проводящей (проводившей) аудит.
-

При осуществлении контроля за организацией деятельности Агентства 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 Агентства;
 - осуществляет контроль за деятельностью исполнительных органов Агентства.
-

Ревизионная комиссия при выполнении функции контроля осуществляет:

- проверку финансовой документации Агентства, заключений комиссии по инвентаризации имущества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- проверку законности заключенных договоров от имени Агентства, 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 Агентства и решениям общего собрания акционеров;
- анализ финансового положения и деятельности Агентства, его платежеспособности, ликвидности активов, выработку рекомендаций для органов управления Агентства, дает оценку деятельности Агентства 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 Агентстве, годового отчета, распределения прибыли, проверку правильности составления и выполнения бюджета;
- иные виды работ, отнесенные Положением и Уставом Агентства к компетенции ревизионной комиссии.

При осуществлении контроля за организацией деятельности Агентства 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 Агентства по направлениям их деятельности.

При осуществлении контроля за организацией деятельности Агентства подразделение, ответственное за обеспечение информационной безопасности:

- обеспечивает безопасность информационных ресурсов и управление доступом к информационным системам Агентства;
 - обеспечивает защиту персональных данных при их обработке в информационных системах Агентства;
 - обеспечивает соответствие процессов информационной безопасности и реализованных в Агентства 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 Агентства требований законодательства и локальных нормативных актов по обеспечению информационной безопасности.
-

При осуществлении контроля за организацией деятельности Агентства главный бухгалтер:

- контролирует своевременное и корректное отражение фактов хозяйственной деятельности в Агентстве;
- контролирует своевременность предоставления и правильность оформления первичных документов, полученных от самостоятельных структурных подразделений Агентства;
- 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 Агентства своевременно и правильно реагировать на изменения во внешней и внутренней среде, повышать эффективность и результативность деятельности, сохранять и приумножать стоимость Агентства.

Задачами системы внутреннего контроля являются:

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

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, 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;
- 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.



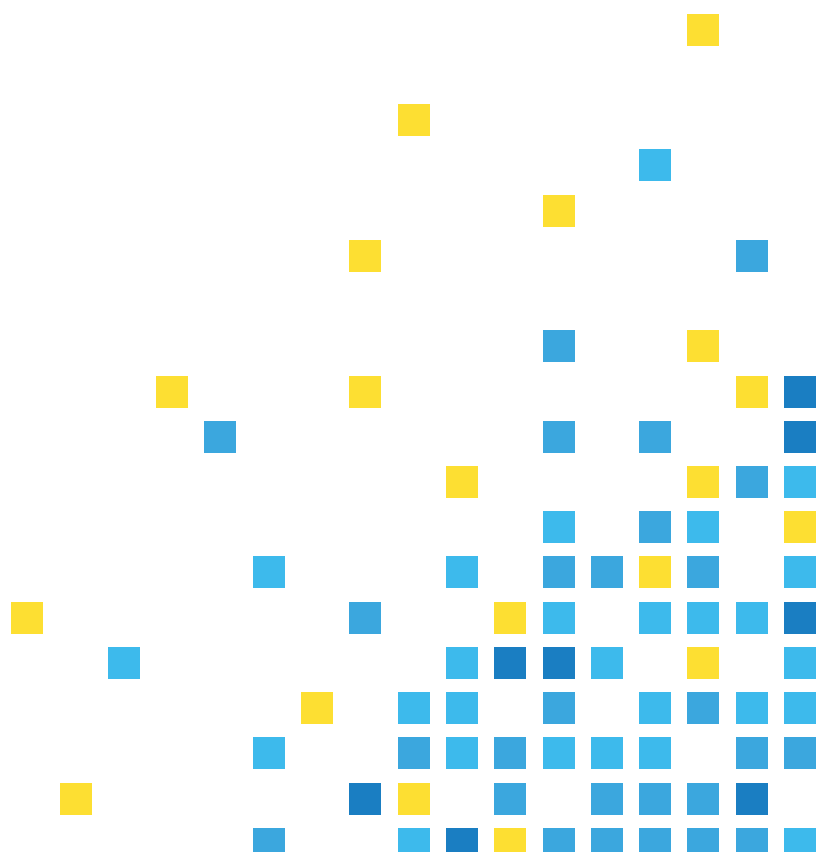
КРУПНЫЕ СДЕЛКИ И СДЕЛКИ С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ

В 2020 году обществом не совершались крупные сделки.

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



КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ПЕРСОНАЛ



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ

Сведения о проведении общего собрания акционеров в 2020 году:

годовое общее собрание акционеров:

15.06.2020 – единственным акционером приняты решения о распределении прибыли, утверждении годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, избрании членов совета директоров, членов ревизионной комиссии.

внеочередные общие собрания акционеров:

15.05.2020 – единственным акционером приняты решения о внесении изменений в устав общества, об увеличении уставного капитала.

25.05.2020 – единственным акционером приняты решения в отношении сделки дочерней компании общества.

31.08.2020 – единственным акционером принято решение об утверждении устава общества в новой редакции.

07.09.2020 – единственным акционером приняты решения в отношении сделки дочерней компании общества.

РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

Решением единственного акционера общества от 15.06.2020 ревизионная комиссия общества избрана в составе:

Котарева Евгения Юрьевна – заместитель начальника отдела бухгалтерского и финансового обеспечения административного управления Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

Кузнецова Ирина Николаевна – консультант отдела экономического анализа и контрольно-ревизионной работы Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

Толмачева Людмила Михайловна – главный специалист отдела бухгалтерского и финансового обеспечения административного управления Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА

В 2020 году совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» действовал в следующем составе:

1. **Коновалова Галина Александровна** – заместитель директора Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, председатель совета директоров.
2. **Мирошник Татьяна Викторовна** – заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, заместитель председателя совета директоров.
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.

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. – 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:

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:

2010 г. – настоящее время – генеральный директор, заместитель генерального директора АО «Ипотечное агентство Югры».

Деятельность Совета директоров Общества в 2020 году

За 2020 год Совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» провел 24 заседания, из которых 5 заседаний – в форме совместного присутствия, 19 заседаний – в форме заочного голосования.

Основные решения, принятые Советом директоров Общества в 2020 году:

1. Определение приоритетных направлений деятельности общества: утверждена Концепция (стратегия) развития группы компаний АО «Ипотечное агентство Югры» до 2024 года. Утверждение внутренних документов Общества.
2. 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;
3. Решения, связанные с подготовкой годового общего собрания акционеров.
4. Решения, связанные с деятельностью Совета директоров Общества: избрание председателя, заместителя председателя Совета директоров Общества, секретаря Совета директоров.
5. Решения о вознаграждении единоличного исполнительного органа Общества.
6. Решения, связанные с рекомендациями Общему собранию акционеров Общества.
7. 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 г. – 01.03.2021 – генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры».



СОТРУДНИКИ АГЕНТСТВА

Таблица №26. Число работников АО «Ипотечное агентство Югры»
на 31 декабря 2020 года

на 31.12.2020	Общее число работников		Справочно, по состоянию на 31.12.2019
	человек	%	человек
число работников	77	100	71
возраст 22–30 лет	4	5,2	9
возраст 31–35 лет	33	42,8	31
возраст 36–40 лет	18	23,4	13
41 год и более	22	28,6	18
принято на работу	11	14,3	9
уволено	28	36,4	8

Навыки, обучение и профессиональное развитие

Агентство создает систему обучения и развития персонала, которая включает в себя развитие личности на основе общих ценностей и культуры, профессиональных знаний и навыков.

Агентство – организация, рассматривающая обучение в качестве одной из стратегических целей собственного развития, формирующая общее видение и знания компании, создающая все условия для эффективного применения полученных знаний.

Мы поддерживаем лидерские способности наших сотрудников через мотивирующий (вдохновляющий) коучинг.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПОЛИТИКИ ОБЩЕСТВА В ОБЛАСТИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И (ИЛИ) КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ

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 и ревизионная комиссия осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе. Вознаграждение членам Совета директоров Общества и ревизионной комиссии в 2020 году не начислялось и не выплачивалось.



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, рекомендованным 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 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ГОДОВОГО ОТЧЕТА

Годовой отчет Общества за 2020 год предварительно утвержден решением совета директоров общества (протокол № ____ от «___» _____ 2021 г.).

Годовой отчет Общества за 2020 год утвержден решением единственного акционера (распоряжение № ____ от _____ 2021 года).

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности Общества, Уставом и иными внутренними документами не предусмотрена.

И. о. генерального директора
АО «Ипотечное агентство Югры»



И. В. Дружинин