



ИПОТЕЧНОЕ
АГЕНТСТВО
ЮГРЫ



Годовой отчет

Предварительно утвержден
Решением Совета директоров
АО «Ипотечное агентство Югры»
(Протокол №20 от 11.06.2019 г.)

УТВЕРЖДЕН
Решением единственного акционера
АО «Ипотечное агентство Югры»
(Распоряжение Департамента
по управлению государственным
имуществом ХМАО – Югры
№13-Р-990 от 24.06.2019 г.)

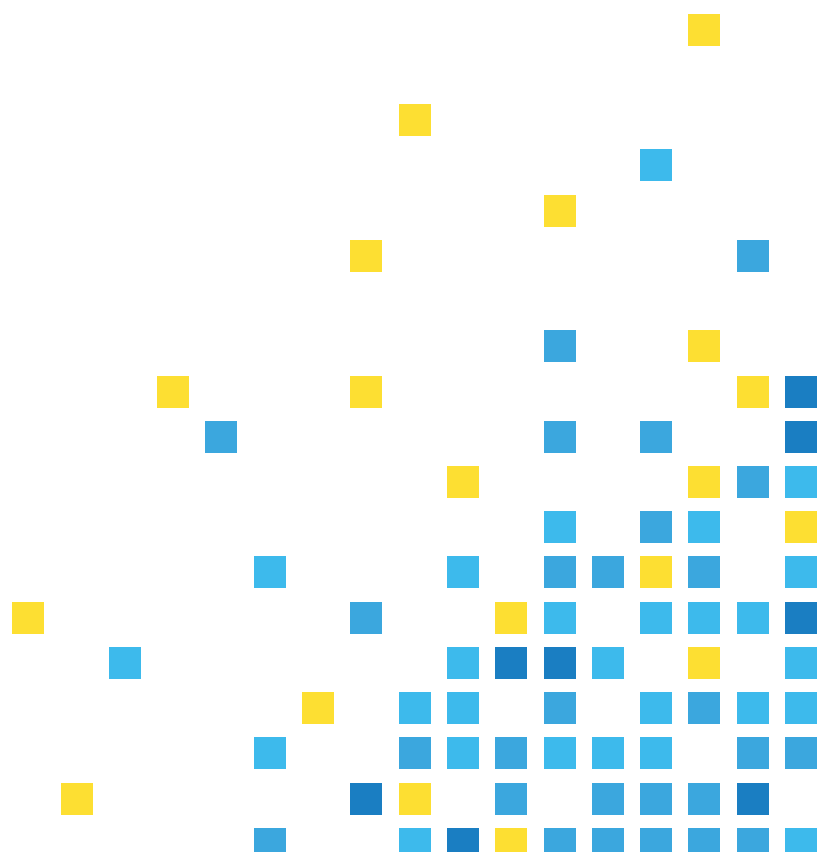


20
18

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АГЕНТСТВЕ..... | 3 |
| Миссия..... | 5 |
| Ценности..... | 6 |
| СВЕДЕНИЯ О ПОЛОЖЕНИИ АГЕНТСТВА В ОТРАСЛИ..... | 7 |
| Рынок недвижимости в Югре | 8 |
| Ипотечное жилищное кредитование в Югре | 13 |
| Роль Агентства на рынке недвижимости Югры..... | 17 |
| ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АГЕНТСТВА | 18 |
| Стратегия 2020. Перспективы развития Агентства | 19 |
| Выполнение целевых показателей Стратегии..... | 20 |
| Направления деятельности..... | 21 |
| ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ АГЕНТСТВА | 23 |
| Наемное жилье | 24 |
| Реализация государственной программы | 31 |
| Продажа жилья | 33 |
| Размещение денежных средств | 34 |
| Крупные сделки и сделки с заинтересованностью..... | 35 |
| ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ..... | 36 |
| Структура имущества и источники его финансирования..... | 37 |
| Основные консолидированные результаты деятельности..... | 38 |
| Структура операционных доходов и расходов..... | 39 |
| Чистая прибыль | 40 |
| Налоги и отчисления во внебюджетные фонды | 41 |
| Дивиденды | 43 |
| БЛАГОТВОРИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И СПОНСОРСКАЯ ПОДДЕРЖКА..... | 44 |
| УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА | 46 |
| КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ..... | 55 |
| Сотрудники Агентства | 56 |
| Совет директоров..... | 58 |
| Генеральный директор Общества | 61 |
| Менеджеры компании..... | 62 |

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АГЕНТСТВЕ



| | |
|--|--|
| Полное название организации | Акционерное общество «Ипотечное агентство Югры» |
| Сокращенное название организации | АО «Ипотечное агентство Югры» |
| Юридический адрес | Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, д. 29 |
| Почтовый адрес | Россия, 628011, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, д. 29 |
| Сфера деятельности | Финансовые услуги (денежное посредничество, предоставление займов, прочее денежное посредничество) |
| Размер уставного капитала по состоянию на 01.01.2019 года | 3 731 781 547 рублей. В 4 квартале 2018 года единственным акционером Общества принято решение об увеличении уставного капитала Общества путем дополнительной эмиссии акций на сумму 1 435 000 000 руб. После завершения процедуры дополнительной эмиссии акций в 2019 году уставный капитал составил 5 166 781 547 рублей. |
| Акционеры | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (Депимущества Югры) – 100 % акций. |
| Контактная информация (в г. Ханты-Мансийске) | Тел.: +7 (3467) 36-37-55, 36-37-58, тел./факс 36-37-32; электронная почта: office@ipotekaugra.ru Официальный интернет-сайт: www.ipotekaugra.ru |

МИССИЯ АГЕНТСТВА



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

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

ЦЕННОСТИ АГЕНТСТВА

Люди

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

Новизна

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

Надежность

На протяжении многих лет мы четко исполняем взятые на себя обязательства и стабильно развиваемся вместе с рынком жилья Югры. Мы уважаем профессионализм и компетентность, качественно предоставляем наши услуги.

Открытость

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

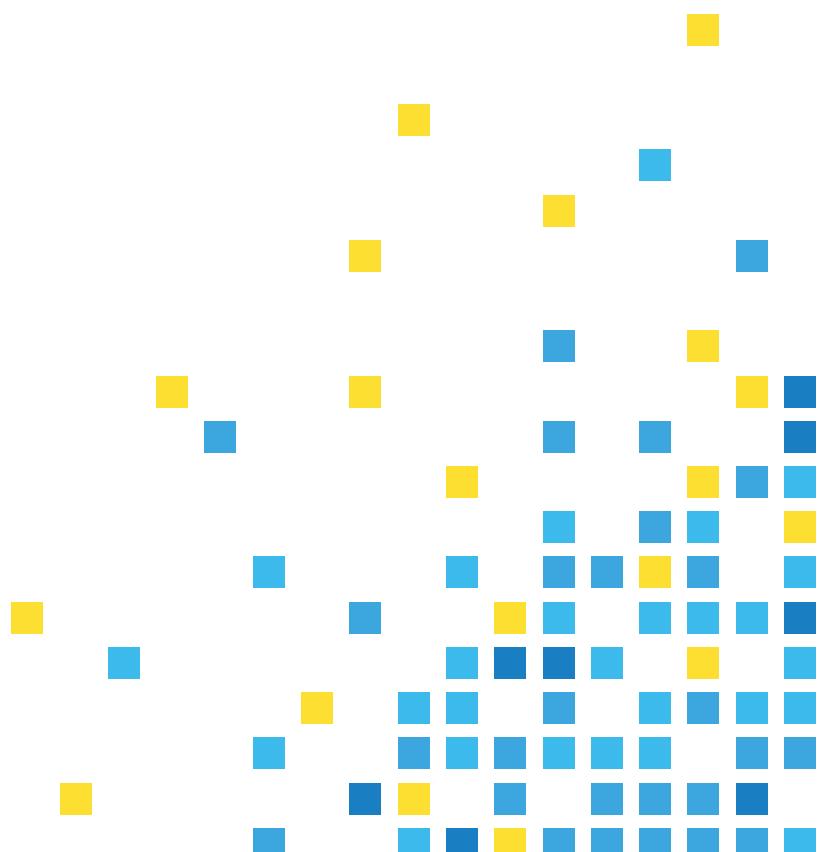
Общественная полезность

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

Коллектив

Вместе мы – команда единомышленников, умеющих работать слаженно и добиваться высоких результатов. Мы всегда готовы поддержать своего коллегу и помочь ему самореализоваться. Вместе мы улучшаем благосостояние Югры и ее жителей, мы помогаем людям обрести свой Дом.

СВЕДЕНИЯ О ПОЛОЖЕНИИ АГЕНТСТВА В ОТРАСЛИ



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ЮГРЕ

По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстата), уровень инфляции в России в 2018 году составил 4,3 % против 2,5 % в 2017 году.

По данным БУ ХМАО – Югры «Региональный аналитический центр», средняя номинальная начисленная заработная плата на одного работника по организациям, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в автономном округе по итогам 2018 года составила 76,7 тыс. руб., что на 6 % выше показателя прошлого года и в 1,8 раза превышает размер номинальной начисленной заработной платы в России (43,5 тыс. руб.).

Таблица №1. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по всем отраслям по ХМАО – Югре в 2014–2018 гг.*

| | 2014 год | 2015 год | 2016 год | 2017 год | 2018 год | Среднегодовой темп роста, % |
|-------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------------------------|
| ХМАО – Югра | 57 976 | 60 068 | 63 568 | 66 719 | 71 056 | 5,2 |
| г. Нефтеюганск | 57 905 | 60 037 | 64 904 | 76 521 | 76 637 | 7,5 |
| г. Нижневартовск | 57 433 | 58 382 | 60 572 | 63 804 | 68 921 | 4,7 |
| г. Сургут | 72 297 | 75 817 | 79 541 | 82 601 | 83 539 | 3,7 |
| г. Ханты-Мансийск | 67 201 | 67 549 | 69 294 | 72 068 | 73 672 | 2,3 |

*по данным Федеральной службы государственной статистики

Таблица №2. Среднедушевые денежные доходы по ХМАО – Югре в 2014–2018 гг.*

| | 2014 год | 2015 год | 2016 год | 2017 год | 2018 год | Среднегодовой темп роста, % |
|-------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------------------------|
| ХМАО – Югра | 41 503 | 44 507 | 44 167 | 44 843 | 44 211 | 1,7 |
| г. Нефтеюганск | 29 900 | 31 130 | 35 320 | 35 750 | 35 950 | 4,9 |
| г. Нижневартовск | 37 756 | 37 568 | 38 388 | 37 203 | 38 397 | 0,5 |
| г. Сургут | 49 000 | 49 800 | 50 550 | 51 438 | 54 100 | 2,5 |
| г. Ханты-Мансийск | 46 811 | 47 590 | 47 460 | 48 200 | 49 289 | 1,3 |

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

Таблица №3. Численность постоянного населения в ХМАО – Югре в 2014–2018 гг.*

| | 2014 год | 2015 год | 2016 год | 2017 год | 2018 год | Среднегодовой темп роста, % |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------------------|
| ХМАО – Югра | 1 597 248 | 1 612 076 | 1 626 755 | 1 650 576 | 1 655 074 | 0,9 |
| г. Нефтеюганск | 125 850 | 125 368 | 125 368 | 126 157 | 126 998 | 0,2 |
| г. Нижневартовск | 265 994 | 268 456 | 270 846 | 274 575 | 275 429 | 0,9 |
| г. Сургут | 332 313 | 340 845 | 348 643 | 360 590 | 366 189 | 2,5 |
| г. Ханты-Мансийск | 93 493 | 95 353 | 96 936 | 98 692 | 98 485 | 1,3 |

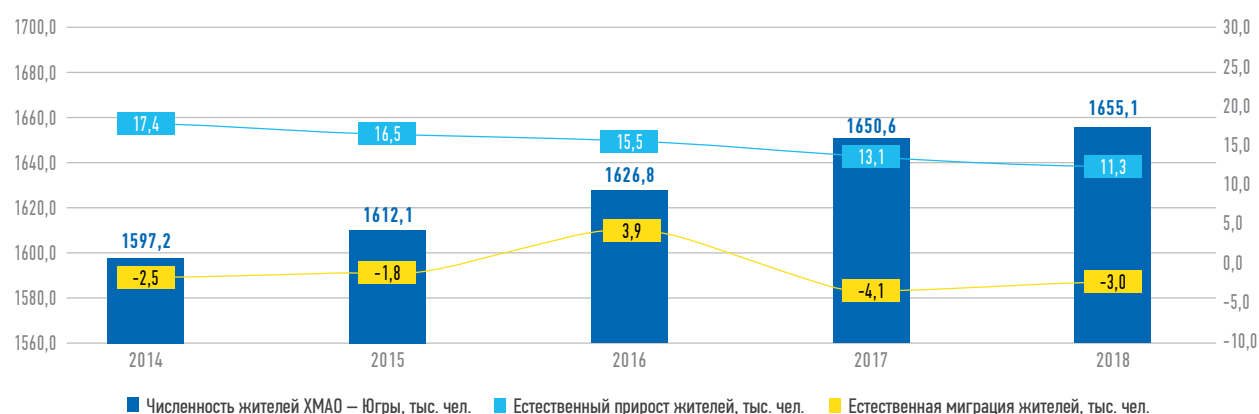
*по данным Федеральной службы государственной статистики

Численность населения округа имеет положительную динамику на протяжении последних лет и на 1 января 2018 года составляет 1 655 млн человек, при этом средний возраст югорчан на начало 2018 года составил 34,9 лет (в 2017 года – 34,4 года), что на 4,9 лет меньше, чем средний возраст россиян (39,8). Основны-

ми покупателями, по статистике девелоперов и агентств недвижимости, являются семьи в возрасте от 20 до 45 лет. Причем наибольшую активность в последнее время проявляли покупатели до 35 лет, которые приобретали свое первое жилье, на них приходится порядка 30 % всех сделок. Тем не менее снижение реальных

доходов населения, на фоне роста инфляции, оказывает негативное влияние на рынок недвижимости. Соответственно, ипотека остается основным инструментом для приобретения жилья и, по нашим оценкам, составляет около 70 % в общем объеме сделок.

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



Следует отметить, что хотя население Югры и растет за последние 5 лет в среднем на 0,9 % в год (в 2018 – на 0,3 %), в целом, на демографическую динамику влияет ряд факторов: миграция, рождаемость и смертность. Темпы естественного прироста в округе снижаются в последние годы: в 2018 году – 11,3 тыс.

человек, что на 13,7 % ниже показателя 2017 года. Важнейшим фактором формирования спроса на жилье была и остается миграция, благодаря миграции населения происходит перераспределение трудовых ресурсов, в Югре последние годы миграция населения имеет отрицательную динамику.

В 2018 году в Югре введено 567,5 тыс. м² жилья, в том числе 120 тыс. м² индивидуального жилья. Общий объем индустриального ввода жилья составил 447,5 тыс. м², что на 35,5 % ниже показателя 2017 года (693,9 тыс. м²).

Таблица №4. Ввод в эксплуатацию жилых домов по ХМАО – Югре в 2014–2018 гг., тыс. м²*

| | 2014 год | 2015 год | 2016 год | 2017 год | 2018 год | Доля МО от общего ввода жилья по округу |
|--------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---|
| ХМАО – Югра | 1 115, 8 | 968,0 | 746,5 | 809,7 | 567,5 | За 2014–2018 гг. |
| г. Нефтеюганск | 51,9 | 46,1 | 14,4 | 15,7 | 30,5 | 3,8 |
| г. Нижневартовск | 176,5 | 120,9 | 128,3 | 124,8 | 121,2 | 16,0 |
| г. Сургут | 336,1 | 240,2 | 236,6 | 296,0 | 80,7 | 28,3 |
| г. Ханты-Мансийск | 110,4 | 140,0 | 111,0 | 99,6 | 67,9 | 12,6 |

*по данным Департамента строительства автономного округа

По оценке Агентства, основанной на данных Росреестра, в 2018 году в автономном округе было совершено около 32 300 сделок с жилой недвижимостью, что примерно на 30 % больше, чем годом ранее (в АППГ – 24,8 тыс. сделок). Заключено 3 567 договоров долевого участия в строительстве, что составляет 11 % от общего количества сделок и на 65,8 % больше, чем годом ранее (в АППГ – 2,2 тыс. сделок). Доля кредитов с государственной поддержкой составляет около 4,5 % от общего объёма сделок в 2018 году.

Согласно оценке Агентства в 2018 году доля первичного жилья на рынке ХМАО – Югры составляет около 30 %, доля вторичного жилья – 70 %. Доля первичного жилья выросла по сравнению с 2017 годом примерно на 11 %.

По данным Центрального Банка РФ, в 2018 году зафиксирован рост объема предоставленных ипотечных кредитов в России. Объем ипотечного кредитования составил 3 трлн. рублей, что выше аналогичного периода прошлого года на 49 %. В ХМАО – Югре ипотечный рынок вырос на 42 %. Ключевой фактор роста в 2018 году – снижение ставок по ипотеке до исторического минимума – 9,6 %.

По сравнению с 2017 годом ставки по ипотечным кредитам снизились в России в среднем на 1,08 п.п., в Югре на 1,08 п.п. В начале 2018 года Центробанк дважды снижал ставку по 0,25 п.п., вниз «поползли» и ставки по ипотечным кредитам. В сентябре, впервые с 2014 года, ЦБ РФ принял решение о повышении.

Ставка выросла до 7,5 % годовых. Средняя ставка по выданным ипотечным кредитам, по данным ЦБ РФ, в России составила 9,56 %, в Югре – 9,59 %.

Стабилизация цен и снижение ставок по ипотеке, а также сформировавшийся за последние годы отложенный спрос на вторичное жилье обеспечили значительный рост покупательской активности в конце 3-го и 4 квартала 2018 года.

Средняя стоимость квадратного метра в Югре, по данным Агентства, по итогам 2018 года выросла на 4,3 % и составила около 63,4 тыс. руб. за 1 м², при этом средняя стоимость жилья в Югре выросла на 7,8 %, что говорит об увеличении средней площади приобретаемого жилья в 2018 году.

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

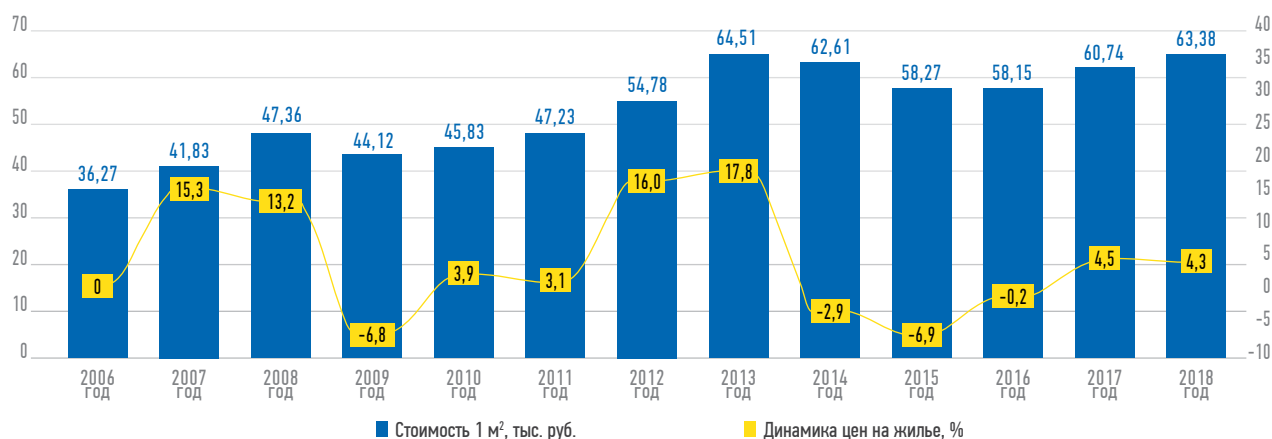


Таблица №5. Средние параметры приобретения квартиры в ХМАО – Югре*

| | Средняя площадь приобретаемого жилья, м ² | | | Средняя стоимость жилья, руб. | | | Средний кредит на покупку жилья, руб. | | |
|-------------|--|----------|-----|-------------------------------|-----------|-----|---------------------------------------|-----------|-----|
| | 2017 год | 2018 год | % | 2017 год | 2018 год | % | 2017 год | 2018 год | % |
| ХМАО – Югра | 55,5 | 57,9 | 4,3 | 3 304 491 | 3 562 022 | 7,8 | 2 226 000 | 2 380 000 | 6,7 |

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

На рынке первичного жилья мы наблюдаем рост стоимости квадратного метра жилья по сравнению с прошлым годом на 1,2 % и составила около 62,5 тыс. руб., в 2017 – около 61,7 тыс. руб. Среди крупных городов наибольший рост отмечен в Нефтеюганске (8,9 %) и Ханты-Мансийске (4,9 %). В Нижневартовске, наоборот, стоимость квадратного метра несколько снизилась, примерно на 1,3 %.

По итогам 2018 года, по данным Агентства, средняя стоимость квадратного метра вторичного жилья в Югре выросла 11,7 % и составила около 65,7 тыс. руб. Среди крупных городов наибольший рост отмечен в Нефтеюганске (14,1 %) и Ханты-Мансийске (13,4 %).

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

| | Средняя стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке, руб. | | | Средняя стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке, руб. | | | Средняя стоимость квадратного метра жилья, руб. | | |
|-------------------|--|----------|------|--|----------|------|---|----------|------|
| | 2017 год | 2018 год | % | 2017 год | 2018 год | % | 2017 год | 2018 год | % |
| ХМАО – Югра | 61 727 | 62 448 | 1,2 | 58 786 | 65 692 | 11,7 | 60 740 | 63 379 | 4,3 |
| г. Нефтеюганск | 63 273 | 68 925 | 8,9 | 59 000 | 67 344 | 14,1 | 61 270 | 68 135 | 11,2 |
| г. Нижневартовск | 50 202 | 49 569 | -1,3 | 55 227 | 56 337 | 2,0 | 52 068 | 51 316 | -1,4 |
| г. Сургут | 62 789 | 64 234 | 2,3 | 64 187 | 71 684 | 11,7 | 63 277 | 66 244 | 4,7 |
| г. Ханты-Мансийск | 70 150 | 73 619 | 4,9 | 62 732 | 71 126 | 13,4 | 68 925 | 72 764 | 5,6 |

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

Таблица №7. Средняя стоимость квадратного метра жилья на «первичном» и «вторичном» рынках ХМАО – Югры в разрезе крупных городов в 2018 году*

| | Средняя стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке, руб. | Средняя стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке, руб. | Средняя стоимость квадратного метра жилья, руб. |
|-------------------|--|--|---|
| г. Нефтеюганск | 64 372 | 70 898 | 67 635 |
| г. Нижневартовск | 55 402 | 57 219 | 56 311 |
| г. Сургут | 64 387 | 67 691 | 66 230 |
| г. Ханты-Мансийск | 70 906 | 65 875 | 65 118 |

*по данным франчайзи АО «Ипотечное агентство Югры»

Несмотря на большой интерес населения к недвижимости, финансовые ресурсы потенциальных покупателей весьма ограничены. По данным Росстата, реальные доходы населения по итогам 2018 года сократились на 0,2 %, падение данного показателя происходит пятый год подряд, но это не сказалось на спросе на жилую недвижимость. Результаты 2018 года оказались самыми высокими за последнее время по объему выданных ипотечных кредитов как в России, так и в Югре. Свою роль сыграло снижение банками процента по ипотечному кредиту. Вследствие чего средний размер кредита в Югре вырос на 6,7 % по сравнению с 2017 годом и площадь приобретаемых квартир увеличилась до 57,9 м².

По данным АО «Ипотечное агентство Югры», наибольшую долю предложения на первичном рынке жилой недвижимости занимают двухкомнатные квартиры – 56 %. Затем по популярности следуют однокомнатные квартиры – 30%, и трехкомнатные – 13 %. В аналогичном периоде прошлого года также наибольшим спросом пользовались двухкомнатные квартиры – 52 %.

На вторичном рынке жилой недвижимости большим спросом пользуются двухкомнатные квартиры – 46 %.

В 2018 году рынок недвижимости продолжил восстанавливаться, реагируя на улучшение экономической ситуации, снижение ставок по ипотеке. Главной причиной активизации спроса на жилье в 2018 году стало снижение ипотечных ставок, в т.ч. на вторичном рынке, начавшееся еще в 2017 году. В итоге после нескольких раундов снижения ключевой ставки ЦБ к концу сентября 2018 года средняя ставка выдачи кредитов на покупку готового жилья опустилась до 9,54 % годовых. Для сравнения: в конце 2016 года ипотечная ставка на вторичном рынке превышала 12%. Благодаря этому в этот сегмент вернулась часть спроса с первичного рынка, так как ранее многие покупатели выбирали новостройки именно по причине более низких ставок. Ипотека на новостройки и сейчас дешевле, но преимущество перед «вторичкой» сократилось до 0,4–0,5 п.п.

Уменьшение ипотечных ставок и снижение цен в предыдущие годы сделало жилье более доступным для покупателей, что и привело к активизации спроса. Но, скорее всего, спрос рос бы медленнее, если бы не изменение тренда на ипотечном рынке в конце года. Из-за ухудшения макроэкономической ситуации, в связи с угрозой введения дополнительных санкций в отношении российского долга и госу-

дарственных банков, Центробанк в сентябре впервые с 2014 года поднял ключевую ставку, что отразилось на ставках по ипотеке. Это привело к реализации отложенного спроса на жилье, опасаясь, что покупатели постарались ускорить сделки. При этом цены на первичном и вторичном рынке медленно поднимались весь год. На формирование цены повлиял не только спрос, но и дефицит предложения: ввод новостроек в этом году снизился в Югре на 30 % к 2017. Также на увеличение стоимости первичного жилья повлияло вступление в июле 2018 года поправок в закон о долевом строительстве (214-ФЗ), которые изменили схему финансирования строительства. Сейчас вопрос в том, смогут ли застройщики восстановить объемы на фоне изменения 214-ФЗ и динамики изменения ключевой ставки.

В 2019 году эксперты прогнозируют непростой год: на рынок недвижимости окажут влияние несколько факторов, делающих жилье более дорогим, а значит, менее доступным. Это – повышение НДС, рост инфляции и уход от действовавшей много лет системы долевого строительства. И пока все факторы – закон, ставка, снижение рубля, волатильность нефти, дефицит новостроек – говорят в пользу скорого роста цен на недвижимость.

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В ЮГРЕ

По данным Центрального банка России, в 2018 году поставлен новый рекорд ипотечного рынка: выдано в России – 1,47 млн кредитов, в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре – 30 009 ипотечных жилищных кредитов, доля «ипотеки» в приобретение жилья в Югре за минусом кредитов на рефинансирование составляет около 70 %.

По итогам 2018 года в России объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов увеличился на 49 % (2 021 946 млн руб. до 3 013 115 млн руб. за 12 месяцев 2017 года и 2018 года соответственно). Количество выданных кредитов увеличилось за тот же период на 35 %.

Ставки по ипотечным кредитам снизились на 10 % (на 1,08 п.п) с 10,64 % до 9,56 %.

В Югре по итогам 2018 года объем рынка ипотечного кредитования вырос на 42 % по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (с 50,3 млрд руб. до 71,5 млрд руб.). Совокупный объем ипотечного кредитования в Югре составил 71,5 млрд руб. в том числе с государственной поддержкой фактически выдано кредитов на сумму 4,6 млрд руб. Таким образом, доля ипотечных кредитов, выданных в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование», составила около 6 % от общего объема выданных ипотечных кредитов.

В России количество предоставленных населению ипотечных кредитов выросло на 35 % по отношению к АППГ. В 2018 году предоставлено 1 471 821 ипотечных кредита. В Югре увеличение количества ипотечных сделок составило 33 % (30 009 ипотечных кредита) по отношению к АППГ. Если рассматривать долю ипотечных кредитов, предоставленных с государственной поддержкой по их количественному выражению (1 836 ипотечных кредитов), то по итогам отчетного периода она составила около 6 %.

Таблица №8. Объем предоставленных ипотечных кредитов в Югре в 2009–2018 гг.

| Показатель | 2009 год | 2010 год | 2011 год | 2012 год | 2013 год | 2014 год | 2015 год | 2016 год | 2017 год | 2018 год |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Совокупный объем предоставленных ипотечных кредитов по данным ЦБ РФ в Югре, млрд руб.* | 5,82 | 18,60 | 30,00 | 33,00 | 41,00 | 35,91 | 28,58 | 37,11 | 50,34 | 71,55 |
| В т.ч. объем предоставленных ипотечных кредитов с государственной поддержкой, млрд руб.** | 1,63 | 11,07 | 18,68 | 22,60 | 24,37 | 9,22 | 5,66 | 3,78 | 3,28 | 4,59 |
| 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 |

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

**по данным АО «Ипотечное агентство Югры»

В 2018 году в Югре было выдано

30 009

ипотечных кредитов

Так как выгоду от снижения ставок получили не только новые, но и действующие заемщики, к основным тенденциям 2018 года можно отнести высокий спрос на рефинансирование ипотечных кредитов. По оценкам ДОМ.РФ в России около 170 тыс. семей (12 % от общего объема предоставленных кредитов) воспользовались возможностью рефинансировать свою ипотеку и снизить платеж в среднем на 15 % при снижении ставки с 12,5 % до 9,5 %.

При этом с начала года доля рефинансирования снизилась в 2 раза – с 16 % в январе до 8,1 % в декабре 2018 года. Снижение доли рефинансирования – первый результат повышения ставок. За вычетом рефинансирования

с начала года выдано ипотеки на сумму около 2,67 трлн руб. (в 2017 году за вычетом рефинансирования выдано 1,9 трлн руб.). Рынок ипотеки растет, прежде всего, за счет новых заемщиков.

По нашим оценкам, количество рефинансируемых кредитов в 2018 году в Югре составляет порядка 6 300 (21 % от общего объема предоставленных кредитов), при этом жители Югры в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» рефинансировали 1178 кредитов, что в 3,4 раза выше показателя 2017 года (АППГ – 351).

В связи с чем в 2018 году наблюдается увеличение объемов ипотечного кредитования с госу-

дарственной поддержкой на 40 % или до 4,59 млрд руб., в аналогичном периоде прошлого года сумма составляла 3,28 млрд руб.

В 2018 году на фоне высокого роста доли рефинансируемых кредитов, большого объема финансирования для предоставления субсидий гражданам наблюдается незначительный рост остатка ссудной задолженности по ипотечным жилищным кредитам. На конец 2018 года остаток ссудной задолженности по предоставленным ипотечным кредитам в Югре составил более 206,2 млрд руб. (по сравнению с АППГ – + 12 %, или на 22,7 млрд рублей), при этом с начала года в округе выдано ипотечных кредитов на сумму около 71,6 млрд руб.

Диаграмма №3. Остаток ссудной задолженности и средняя процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам в Югре в 2014–2018 гг.*

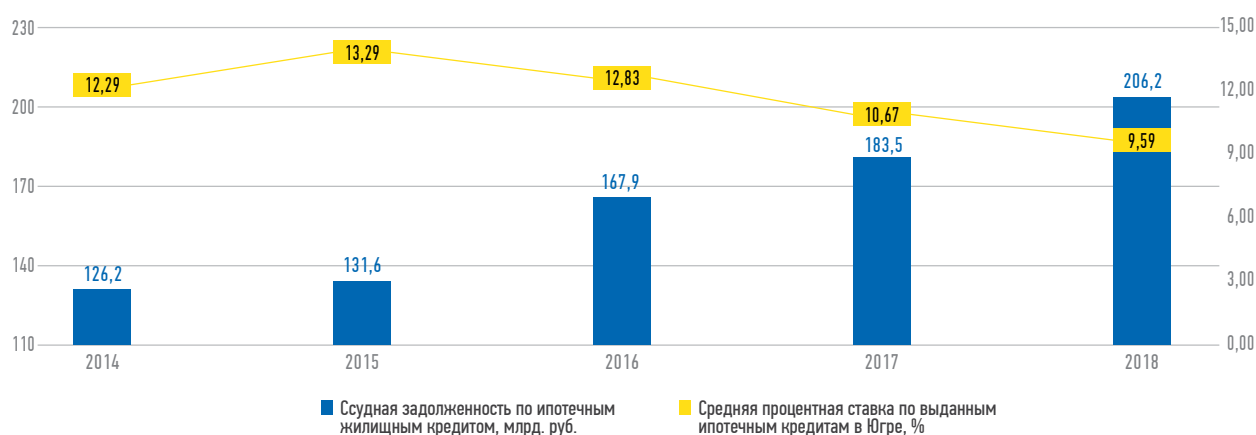


Диаграмма №4. Динамика объема предоставленных ипотечных кредитов в Югре за 2009–2018 гг.

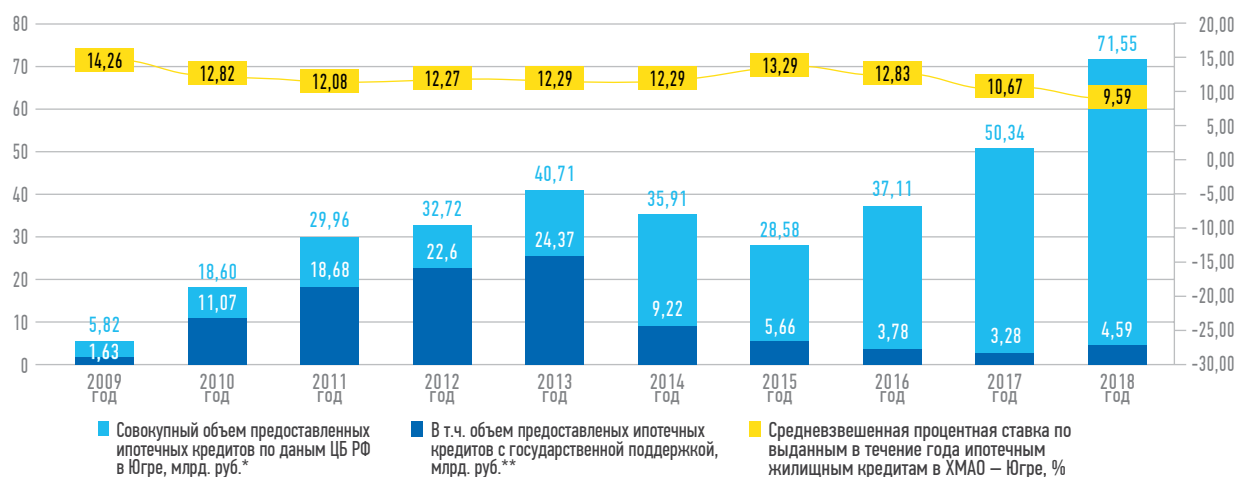


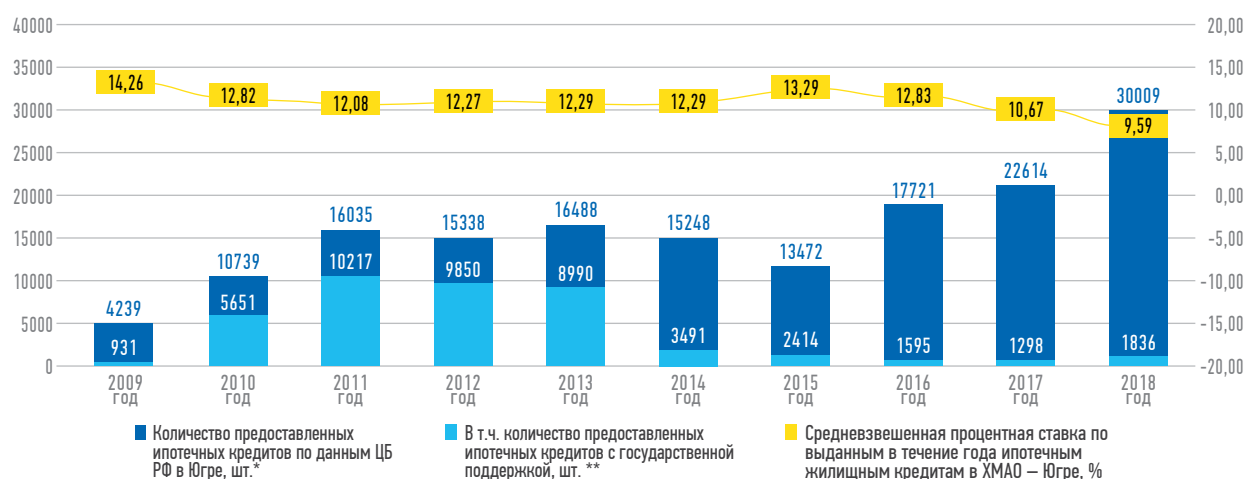
Таблица №9. Количество предоставленных ипотечных кредитов в целом в Югре в 2008–2018 гг.

| Показатель | 2009 год | 2010 год | 2011 год | 2012 год | 2013 год | 2014 год | 2015 год | 2016 год | 2017 год | 2018 год |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Количество предоставленных ипотечных кредитов по данным ЦБ РФ в Югре, шт.* | 4 239 | 10 739 | 16 035 | 15 338 | 16 488 | 15 248 | 13 472 | 17 721 | 22 614 | 30 009 |
| 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 |
| Доля ипотечных кредитов, предоставленных с государственной поддержкой, от совокупного количества выданных ипотечных кредитов, % | 22 | 53 | 64 | 64 | 55 | 23 | 18 | 9 | 6 | 6 |

*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 2009–2018 гг.



В Югре одна из самых высоких «ипотечных закредитованностей» населения в стране: по итогам 2018 года более 124 тыс. руб. на человека (выше общероссийского показателя почти в 2,9 раза), в аналогичном периоде прошлого года сумма составляла 111 тыс. рублей на человека, это говорит о том, что жители региона стали брать больше ипотечных кредитов.

В начале 2019 года мы наблюдаем рост ставок по ипотеке. Впервые за долгое время они начали свой рост еще осенью 2018 года, когда ставки по ипотеке перешли к росту вслед за увеличением стоимости

фондирования для банковского сектора, после подъема ЦБ РФ ключевой ставки на 0,25 п.п. и продолжили рост после повторного подъема ключевой ставки в декабре 2018 года еще на 0,25 п.п. С 17.12.2018 ключевая ставка Центробанка составляет 7,75 % годовых.

Учитывая востребованность ипотеки как основного инструмента улучшения жилищных условий (по нашей оценке около 73 % жилья куплено с использованием ипотечного кредита), снижения реальных доходов граждан, мы прогнозируем снижение объемов выдачи в 2019 году. При условии возобнов-

ления тенденции снижения ставок в экономике во второй половине 2019 года, возможно, ситуация поменяется. При этом будет наблюдаться дальнейшее снижение доли ипотечных кредитов с государственной поддержкой, которое связано с изменением в 2014 году условий участия жителей автономного округа в государственной жилищной программе: необходимости постоянного проживания на территории автономного округа в течение 15 лет, а также с ежегодным снижением размера компенсации процентной ставки по ипотечному кредиту, уменьшится и доля рефинансируемых кредитов.

Можно сделать вывод, что в настоящее время меры государственной поддержки не оказывают влияния на принятие решения жителями Югры о приобретении жилья в собственность.

Динамика ипотечных ставок будет определяться длительностью периода повышенной волатильности на финансовых рынках. По мнению экспертов, ставки по ипотечным жилищным кредитам в 2019 году вырастут до уровня 10–10,2 %, при этом эксперты ДОМ.РФ прогнозируют при благоприятном развитии событий во втором полугодии 2019 года снижение ставок до уровня 10 % и ниже.

Цены на недвижимость в 2019 году, по прогнозам многих аналитиков, продолжат расти.

Рынок жилья в округе уже сейчас демонстрирует все признаки выздоровления. Параллельно с этим наблюдается повышение стоимости стройматериалов, которое влечет увеличение издержек застройщиков. Это создает прочные экономические предпосылки для роста цен на квадратный метр жилья. Отказ от долевого строительства и переход к проектному финансированию также провоцируют весьма заметный рост цен на жилье. Полностью рынок перейдет на проектное финансирование с эскроу-счетами с 1 июля 2019 года. Переходный период дал рынку возможность завершить начатые проекты по старым правилам и перестроить модели ведения бизнеса перед переходом к проектному финансированию с эскроу-счетами.

Рост цен в течение 2019 года, по мнению экспертов, на строящиеся объекты составит 10–12 % относительно уровня декабря 2018 года, на вторичное – на 3–5 %. и, по нашим оценкам, стоимость м² на первичном рынке будет сопоставима со стоимостью м² на вторичном рынке.

При этом факторы, обеспечившие всплеск покупательской активности в 2018 году, вряд ли будут действовать в следующем: отложенный спрос на ипотеку не бесконечен, а ставки по ипотеке в конце года уже начали расти. Поэтому эксперты прогнозируют сокращение объема сделок в 2019 году на 10–15 % от уровня 2018 года.

Таблица №10. Объем ипотечных кредитов, предоставленных в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование», в разрезе банков–партнеров за 2016–2018 гг.

| Банк | 2016 год | | 2017 год | | 2018 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, % | | |
| ПАО Сбербанк | 1 996,7 | 52,9 | 1 900,5 | 58,0 | 1 977,9 | 43,0 | 5 875,1 | 50,5 |
| АО БАНК «СНГБ» | 870,7 | 23,1 | 546,8 | 16,7 | 982,2 | 22,0 | 2 399,7 | 20,6 |
| ПАО «Банк ВТБ 24» | 383,4 | 10,1 | 352,1 | 10,7 | 733,6 | 16,0 | 1 469,1 | 12,6 |
| ПАО Банк ФК «Открытие» | 240,0 | 6,4 | 207,2 | 6,3 | 691,9 | 15,0 | 1 139,1 | 9,8 |
| ПАО «ЗСКБ» | 205,4 | 5,4 | 221,5 | 6,8 | 104,0 | 2,0 | 530,9 | 4,6 |
| Остальные банки | 80,4 | 2,1 | 49,5 | 1,5 | 100,4 | 2,0 | 230,3 | 1,9 |
| ИТОГО: | 3 776,6 | 100 | 3 277,6 | 100 | 4590,0 | 100 | 11 644,2 | 100 |

За последние годы лидирующую позицию по предоставленным ипотечным кредитам в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» занимает ПАО «Сбербанк». Его доля среди банков в 2018 году снизилась по сравнению с 2017 годом и составила 43 % (в 2017 – 58 %), на втором месте – АО Банк «СНГБ» с долей порядка 22 % (в 2017 – 17 %).

РОЛЬ АГЕНТСТВА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЮГРЫ

Ипотечное агентство Югры – это уникальная компания на рынке недвижимости, ведущая свою деятельность на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, распространяющая свою деятельность за пределы своего родного региона.

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

В течение 2018 и I квартала 2019 гг. мы предоставляли в наем 730 квартир в пяти домах в городах Югры – Сургут, Нефтеюганск и Ханты-Мансийск. Общая площадь

сдаваемых в наем квартир составляет 35 773,05 м², а средняя доля их загрузки – 97 %.

Агентство более 13 лет помогает югорчанам улучшать свои жилищные условия. За это время более 341 тысяч человек получило в стенах Агентства бесплатные консультации, более 88,5 тысяч семей получили меры государственной поддержки при улучшении жилищных условий.

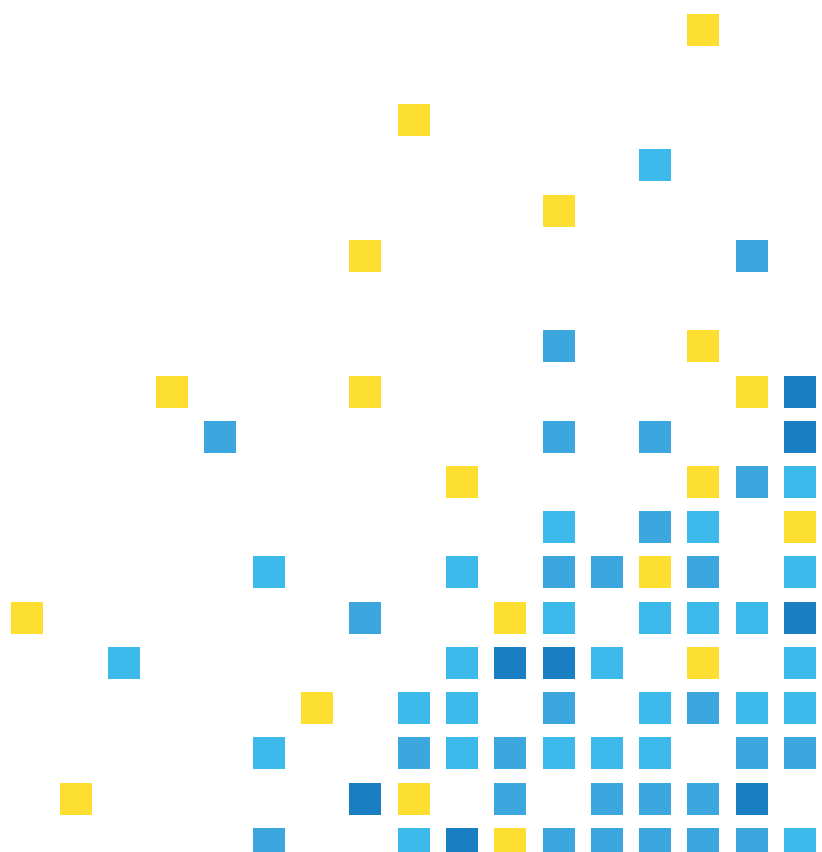
Агентство через партнерскую сеть реализует квартиры в новостройках и на вторичном рынке большинства городов автономного округа, а также в Тюмени, Санкт-Петербурге, Краснодаре, Сочи, Самаре,

Екатеринбурге, Москве, других городах и регионах России.

Сегодня Ипотечное агентство Югры предлагает уникальную продуктовую линейку: это продажа жилья на первичном и вторичном рынках как в Югре, так и за ее пределами, реализация государственной жилищной программы Югры, подбор ипотечного кредита, страховой брокеридж, а также предоставление жилья в долгосрочную аренду.



ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АГЕНТСТВА



СТРАТЕГИЯ АГЕНТСТВА ДО 2020 ГОДА

Для достижения целей, утвержденных Концепцией (стратегия) развития до 2020 года, выбраны три основных направления развития, которые помогут Агентству достичь желаемых результатов.

ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ АГЕНТСТВА:

Финансовые показатели развития:

- Ипотечное агентство Югры – финансово устойчивая компания, получающая необходимую прибыль для финансирования уставной деятельности и развития, генерирующая стабильный денежный поток;
- достижение ROE (рентабельности собственного капитала) к 2020 году не менее 2 %.

Положение на рынке:

- реализация инвестиционных проектов по приобретению наемных домов площадью 62,1 тыс. м² к 2020 году;
- достижение количества сделок по продукту «Квартира в собственность» (продажа «первичного» и «вторичного» жилья, дополнительные услуги по сопровождению и финансированию сделки) к 2020 году – 1 800 сделок физических лиц¹.

Качественные показатели развития:

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

¹ В том числе сделки партнеров – франчайзи Агентства

ВЫПОЛНЕНИЕ ЦЕЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТРАТЕГИИ

Таблица №11. Выполнение целевых показателей стратегии группы компаний
АО «Ипотечное агентство Югры»

| Показатель | Единица измерения | План, 2018 год | Факт, 2018 год | Исполнение, % | Факт, 2017 год | Сравнение 2018/2017, % |
|---|---|----------------|----------------|---------------|----------------|------------------------|
| Финансовые показатели | | | | | | |
| Рентабельность собственного капитала (ROE) | % | 2,5 | 3,2 | 128 | 2,6 | 123 |
| Чистая прибыль | млн руб. | 105 | 151 | 144 | 107 | 135 |
| Величина дивидендов (процент от чистой прибыли предыдущего года) | % | 35 | 35 | 100 | 35 | 100 |
| Положение на рынке | | | | | | |
| Количество сделок по услуге «Одно окно» (продажа «первичного» и «вторичного» жилья) | шт. | 1 600 | 1 446 | 90 | 1 153 | 125 |
| Общая площадь введенных в эксплуатацию наемных домов с участием Агентства, нарастающим итогом | кв. м | 45 900 | 49 928,95 | 109 | 35 773,05 | 140 |
| Качественные показатели | | | | | | |
| Уровень удовлетворенности клиентов качеством предоставляемых услуг | от 1 до 5 (где 1 – наименьший показатель) | не менее 4,3 | 4,9 | 114 | 4,9 | 100 |

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2018 ГОДУ

В 2018 году Ипотечное агентство Югры осуществляло свою деятельность в **трех основных направлениях:**

1 Формирование собственного жилищного фонда наемных домов коммерческого и социального использования

Группа компаний АО «Ипотечное агентство Югры» с 2013 года формирует собственный фонд арендного жилья и по состоянию на 31.03.2019 предоставляет в наем 730 квартир в пяти домах городах Югры – Сургут, Нефтеюганск и Ханты-Мансийск. Общая площадь сдаваемых в наем квартир составляет 35 773,05 м², а средняя доля их загрузки – 97 %.

В течение 2018 и I квартала 2019 гг. Агентством и его дочерними обществами приняты решения по приобретению следующих Объектов:

Таблица №12. Формирование фонда наемных домов группой компаний АО «Ипотечное агентство Югры» в течение 2018 и I квартала 2019 гг.

| Наименование | Наемные дома социального использования | | | Наемные дома коммерческого использования | | | | Всего |
|---|--|-------------------------------|-----------|--|--------------------|-----------------------|-----------|-----------|
| | г. Пыть-Ях | г. Советский | Итого | г. Сургут | г. Нижневартовск | г. Ханты-Мансийск | Итого | |
| Адрес Объекта | Микрорайон 5 «Солнечный», дом 19, корпус 2 | Микрорайон «Нефтяник», дом 19 | | ул. Александра Усольцева, дом 16 | ул. Мира, дом 25 Б | Микрорайон «Западный» | | |
| Площадь жилых помещений, м ² | 9 528,40 | 3 592,27 | 13 120,67 | 13 046,40 | 6 122,20 | 13 392,00 | 32 560,60 | 45 681,27 |
| Количество квартир, шт. | 145 | 70 | 215 | 264 | 178 | 288 | 730 | 945 |
| Дата ввода Объекта в эксплуатацию | 14.12.2017 | 31.07.2019* | | 16.02.2018 | 29.01.2019 | 31.12.2019* | | |
| Планируемая дата начала заселения Нанимателей | июнь 2019 года | октябрь 2019 года | | июль 2019 года | апрель 2019 года | октябрь 2020 года | | |

* - планируемая дата

2 Предоставление государственной поддержки участникам окружной жилищной программы

В течение 13 лет Ипотечное агентство Югры реализует жилищные программы по предоставлению поддержки льготным категориям населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в форме субсидий и компенсации части банковской процентной ставки по ипотечным кредитам.

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

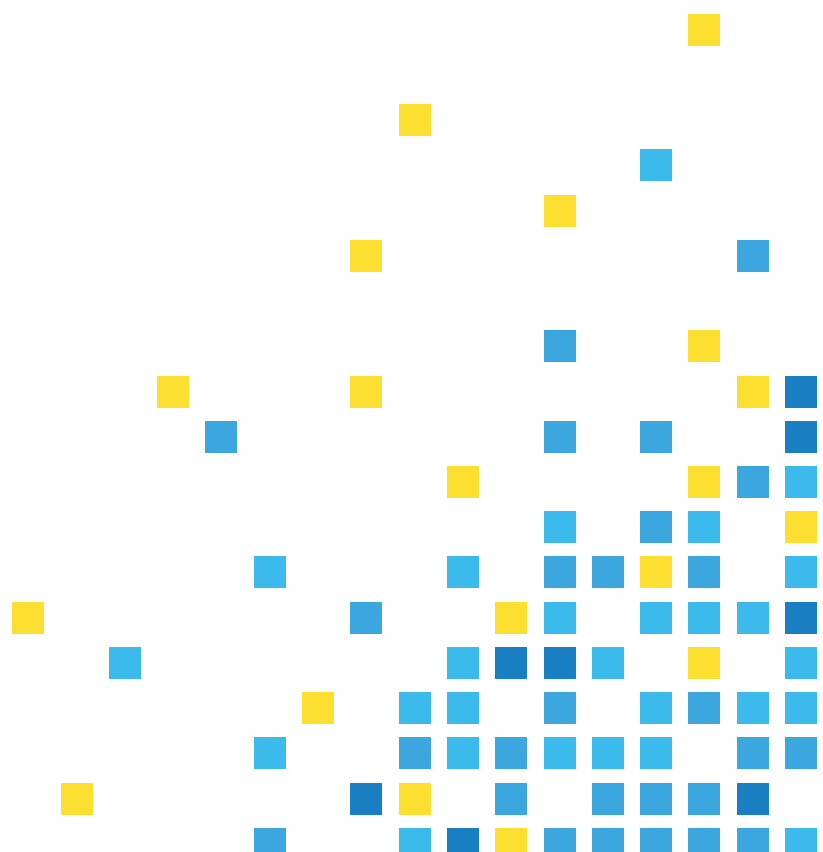
- более 341 тысяч жителей Югры получило очные консультации, в т. ч. 1 223 жителя – в 2018 году;
- свыше 112 тыс. семей были признаны участниками жилищных программ, в т. ч. 1 186 семьи в 2018 году включены в единые списки участников;
- свыше 66 тысяч семей в Югре получили государственную поддержку при участии Агентства в виде компенсации части процентной ставки, в том числе свыше 43 тысяч семей продолжили получать в 2018 году;
- свыше 22 тысяч семей в Югре получили государственную поддержку при участии Агентства в виде субсидии, в т. ч. 3 414 семей – в 2018 году.

3 Предоставление комплекса риэлторских услуг через партнерскую сеть: подбор и продажа квартир на первичном и вторичном рынках жилья, подбор ипотечного кредита

Партнеры – франчайзи во взаимодействии с сотрудниками Агентства оказывают услуги в режиме «Одного окна», позволяющие клиенту с минимальными финансовыми затратами и затратами времени удовлетворить потребность в улучшении жилищных условий как путем приобретения жилья в собственность, так и через долгосрочную аренду.

Именно сочетание модели «Одного окна» при работе с клиентами с масштабом деятельности Агентства является источником конкурентного преимущества Агентства в розничном бизнесе. За период с 2012 года по 2018 год Агентством самостоятельно и через партнерскую сеть продано 5,5 тыс. квартир, в т.ч. 1 446 квартир – в 2018 году (по сравнению с 2017 годом рост – 25 %). Более 5 100 ипотечных кредитов оформлено с участием Агентства, в т.ч. в 2018 году – 214 ипотечных кредитов. В 2018 году было оформлено более 570 страховых полисов.

ОТЧЕТ СОВЕТА
ДИРЕКТОРОВ
О РЕЗУЛЬТАТАХ
РАЗВИТИЯ
АГЕНТСТВА



НАЕМНОЕ ЖИЛЬЕ

ФОРМИРОВАНИЕ СОБСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НАЕМНЫХ ДОМОВ КОММЕРЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

С 2013 года Агентство и его дочерние общества формируют собственный жилищный фонд наемных домов коммерческого, а с 2018 года и социального использования.

Таблица №13. Формируемый фонд наемных домов группы компаний АО «Ипотечное агентство Югры» (по состоянию на 31.03.2019)

| Объект | Дата ввода Объекта в эксплуатацию | Дата начала заселения Нанимателей | Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), м ² | Средняя площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), м ² | Общее количество квартир, шт. |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--|-------------------------------|
| г. Нефтеюганск, ул. Школьная, дом 11 | 05.08.2014 | 02.11.2014 | 4 684,25 | 49,83 | 94 |
| г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 3 | 31.12.2014 | 14.05.2015 | 4 511,90 | 50,13 | 90 |
| г. Сургут, ул. Ивана Захарова, дом 13 | 26.11.2014 | 25.06.2015 | 7 812,80 | 45,96 | 170 |
| г. Сургут, ул. Крылова, дом 53/3 | 08.11.2016 | 01.12.2016 | 13 801,80 | 55,21 | 250 |
| г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 15/2 | 19.09.2017 | 19.12.2017 | 4 962,30 | 39,38 | 126 |
| г. Нижневартовск, ул. Мира, дом 25 Б | 29.01.2019 | 04.2019* | 6 122,20 | 34,39 | 178 |
| г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 19 | 11.07.2018 | 05.2019* | 4 627,50 | 42,85 | 108 |
| г. Пыть-Ях, микрорайон 5, дом 19, корпус 2 | 14.12.2017 | 06.2019* | 9 528,40 | 65,71 | 145 |
| г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 16 | 16.02.2018 | 07.2019* | 13 046,40 | 49,42 | 264 |
| Итого введено в эксплуатацию на 31.03.2019 | | | 69 097,55 | 48,49 | 1 425 |
| г. Советский, микрорайон «Нефтяник» | 31.07.2019* | 10.2019* | 3 592,27 | 51,32 | 70 |
| г. Ханты-Мансийск, микрорайон «Западный» | 31.12.2019* | 10.2020* | 13 392,00 | 46,50 | 288 |
| Итого в процессе строительства на 31.03.2019 | | | 16 984,27 | 47,44 | 358 |
| Итого планируемый фонд наемных домов на 31.12.2020 | | | 86 081,82 | 48,28 | 1 783 |

* планируемая дата

К 2020 году мы планируем стать одной из крупнейших по объему собственного арендного фонда компаний в России, формирующей цивилизованный рынок найма жилых помещений и выступающей оператором по управлению наемными домами.

СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД ОТ СДАЧИ В НАЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Для управления «арендным бизнесом» Агентством созданы специализированные проектные компании:

Наемные дома коммерческого использования

| г. Ханты-Мансийск | г. Сургут | г. Нефтеюганск |
|-----------------------|---|-----------------------------|
| ООО «Рябиновая дом 1» | ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» ООО «Микрорайон 45 дом 1» ООО «Усольцева дом 16» | ООО «Микрорайон 11Б дом 11» |

Наемные дома социального использования

| г. Пыть-Ях | г. Советский |
|------------------------------------|---------------------------|
| ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» | ООО «Микрорайон Нефтяник» |

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

НАЕМНЫЕ ДОМА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ – НОВЫЙ ЭТАП РАЗВИТИЯ

Согласно Решению единственного акционера АО «Ипотечное агентство Югры» об увеличении уставного капитала (Распоряжение Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 19 октября 2018 года № 13-Р-2084) Группой компаний АО «Ипотечное агентство Югры» приняты решения по приобретению многоквартирных жилых домов в городах Пыть-Ях, Сургут, Советский.

Жилые дома в городах Советский, Пыть-Ях будут использоваться в качестве наемных домов социального использования, а в городе Сургут – коммерческого использования.

Многоквартирный жилой дом в городе Пыть-Ях стал для Агентства первым наемным домом социального использования.

НАЕМНЫЙ ДОМ СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ Г. ПЫТЬ-ЯХ

Между группой компаний АО «Ипотечное агентство Югры» и Администрацией г. Пыть-Ях, в целях организации работы по предоставлению гражданам жилых помещений во временное владение и пользование по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма, проводится планомерная и конструктивная работа.

Распоряжениями Администрации города Пыть-Ях:

- 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, а муниципальное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» по городу Пыть-Ях будет осу-

Таблица №14. Технические параметры наемного дома социального использования в г. Пыть-Ях

| Наименование | Характеристики |
|---|--|
| Адрес | г. Пыть-Ях, микрорайон 5 «Солнечный», дом 19, корпус 2 |
| Дата ввода Объекта в эксплуатацию | 14.12.2017 |
| Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), кв. м | 9 528,40 |
| Средняя площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), кв. м | 65,71 |
| Общее количество квартир, шт. | 145 |
| <i>в т.ч. 1-комнатные квартиры</i> | 47 |
| <i>в т.ч. 2-комнатные квартиры</i> | 67 |
| <i>в т.ч. 3-комнатные квартиры</i> | 31 |

ществлять прием 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.

После завершения внутренних отделочных и пуско-наладочных работ на Объекте в июне 2019 года запланировано начало заселения граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма.

НАЕМНЫЙ ДОМ СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ Г. СОВЕТСКИЙ

Дочерней компанией Агентства заключен инвестиционный договор на приобретение многоквартирного жилого дома в г. Советский, жилые помещения в котором также предназначены также для сдачи договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма.

В целях организации работы по предоставлению гражданам жилых помещений во временное владение и пользование по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма с Администрацией г. Советский и Администрацией Советского района начато взаимодействие.

Начало заселения в жилые помещения наемного дома соци-

Таблица №15. Технические параметры наемного дома социального использования в г. Советский

| Наименование | Характеристики |
|---|---|
| Адрес | г. Советский, микрорайон Нефтяник, дом 19 |
| Дата ввода Объекта в эксплуатацию | 31.07.2019* |
| Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), кв. м | 3 592,27 |
| Средняя площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), кв. м | 51,32 |
| Общее количество квартир, шт. | 70 |
| <i>в т.ч. 1-комнатные квартиры</i> | 28 |
| <i>в т.ч. 2-комнатные квартиры</i> | 28 |
| <i>в т.ч. 3-комнатные квартиры</i> | 14 |

* планируемая дата

ального использования в г. Советский по договорам найма жилых помещений жилищного фонда

социального использования и договорам найма запланировано на октябрь 2019 года.

НАЕМНЫЙ ДОМ СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ Г. ХАНТЫ-МАНСИЙСК

В соответствии с протоколом от 26.02.2019 года рабочего совещания по вопросу расселения работников (врачей) бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Окружная клиническая больница», проживающих в общежитии, расположенном по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, дом 45 (гостиница «Олимпийская»), в связи с подготовкой и проведением в 2020 году Всемирной шахматной Олимпиады в г. Ханты-Мансийск, АО «Ипотечное агентство Югры», после завершения внутренних отделочных и пуско-наладочных работ на многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, 19, совместно с бюджетным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Окружная клиническая больница» планирует начать процедуру расселения работников (врачей) бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Окружная клиническая больница» в жилые помещения дома.

В целях организации расселения работников (врачей) бюджетного учреждения Ханты-Мансий-

Таблица №16. Технические параметры многоквартирного жилого дома в г. Ханты-Мансийск

| Наименование | Характеристики |
|---|---|
| Адрес | г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 19 |
| Дата ввода Объекта в эксплуатацию | 11.07.2018 |
| Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), кв. м | 4 627,50 |
| Средняя площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов), кв. м | 42,85 |
| Общее количество квартир, шт. | 108 |
| <i>в т.ч. 1-комнатные квартиры</i> | 72 |
| <i>в т.ч. 2-комнатные квартиры</i> | 36 |

ского автономного округа – Югры «Окружная клиническая больница» из общежития, расположенного по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 45 (гостиница «Олимпийская»), в жилые помещения многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, 19, в связи с подготовкой и проведением в 2020 году Всемирной шахматной Олимпиады в городе Ханты-Мансийске:

- между АО «Ипотечное агентство Югры» и бюджетным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Окружная клиническая больница» согласован

план мероприятий («дорожная карта»);

- в бюджетном учреждении Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Окружная клиническая больница» создана жилищная комиссия.

После завершения внутренних отделочных и пуско-наладочных работ на многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, 19, в мае 2019 года запланировано начало заселения работников (врачей) бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Окружная клиническая больница» в жилые помещения дома.



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

Наши арендные 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 квартир в построенных арендных домах составляет 49 кв. м.

Таблица №17. Технические параметры эксплуатируемых наемных домов (по состоянию на 31.03.2019 года)

| № п/п | Объект | Общая площадь квартир, м ² | Средняя площадь квартир, м ² | Общее количество квартир, шт. |
|-------|---|---------------------------------------|---|-------------------------------|
| 1. | г. Нефтеюганск, ул. Школьная, дом 11 | 4 684,25 | 49,83 | 94 |
| 2. | г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 3 | 4 511,90 | 50,13 | 90 |
| 3. | г. Сургут, ул. Ивана Захарова, дом 13 | 7 812,80 | 45,96 | 170 |
| 4. | г. Сургут, ул. Крылова, дом 53/3 | 13 801,80 | 55,21 | 250 |
| 5. | г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 15/2 | 4 962,30 | 39,38 | 126 |
| ИТОГО | | 35 773,05 | 49,00 | 730 |

Также мы ориентируемся на современный смарт-формат жилья – квартиры «1+» и «2+»: при соблюдении всех строительных нормативов мы размещаем на небольшой площади наибольшее жилое пространство, объединяем кухонные и гостиные зоны, уменьшаем площади коридоров в квартирах.

В наших наемных домах применены энергоэффективные технологии строительства из экологически чистых материалов, они оснащены видеонаблюдением, 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», кото-

рое клиент может модернизировать под себя и свои вкусы в интерьере и оборудовании.

В целях расширения спектра предоставляемых услуг Агентство запустило продукт – квартира внаем с частичной мебелировкой.

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

В наемном доме коммерческого использования в г. Нижневартовск также будут квартиры с частичным набором мебели и бытовой техники – их доля составит 50% от общего числа квартир в доме.

Стоимость найма в таких квартирах на 20 % ниже аналогичной полностью укомплектованной квартиры в данном наемном доме.

Также мы предлагаем удобную систему взаимодействия между нами и клиентом. Эта система позволяет в режиме реального вре-

мени производить онлайн-расчеты по начислениям и оплате наших и жилищно-коммунальных услуг, взаимодействовать посредством электронной почты с управляющей организацией, предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, а также предоставлять ей в электронном виде показания индивидуальных приборов учёта и многое другое.

Технологической особенностью наших домов в г. Сургут (ул. Крылова, дом 53/3) и в г. Ханты-Мансийск (ул. Югорская, дом 15/2 и ул. Югорская, дом 19) является то, что все квартиры в них оборудованы современными импульсными счетчиками водоснабжения и электроэнергии. Жильцам больше не придется ежемесячно сообщать показания счетчиков в управляющую организацию. Все показания автоматически вносятся в информационную систему.

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

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 водо-, энергоресурсов и установки энергосберегающего оборудования. Для проверки качества строительно-монтажных работ в части тепловой защиты мы проводим тепловизионное обследование наших домов. Понимая данный факт, нашими основными мероприятиями по недопущению теплопотерь являются текущий и своевременный ремонт дома.

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

израсходована на поставку и подогрев воды.

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

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

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ НАЕМНЫМИ ДОМАМИ

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

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

Основными при отборе заявок являлись такие критерии, как опыт работы управляющей

организации, количество жилых домов, находящихся на обслуживании, качество и стоимость услуг, предоставляемых для наших клиентов.

Таблица №18. Техническое обслуживание наемных домов

| Наименование | г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 3 | г. Сургут, ул. Ивана Захарова, дом 13 | г. Нефтеюганск, ул. Школьная, дом 11 | г. Сургут, ул. Крылова, дом 53/3 | г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 15/2 |
|---|---|---|--|--|---|
| Управляющая организация, обслуживающая наемный дом | ООО «ЮграТеплоГазСтрой» | ООО «ЮТЕРРА» | ООО «ЖЗУ №5» | ООО УК «Бережливый дом» | ООО УК «ЮТГС» |
| Тариф на техническое обслуживание и текущий ремонт, содержание и техническое обслуживание лифтов, сбор и вывоз ТБО, руб./м ² | 32,72 | 30,00 | 37,25 | 29,00 | 32,72 |
| Класс энергетической эффективности | В (высокий) | | | С (нормальный) | В (высокий) |
| Потребление электроэнергии в 2018 году (кВт/м ²), (руб./м ²) | 1,93 | 3,25 | 2,49 | 3,87 | 3,50 |
| | 4,91 | 6,31 | 4,92 | 6,58 | 5,88 |
| Потребление теплотенергии в 2018 году (Гкал/м ²), (руб./м ²) | 0,02 | 0,01 | 0,03 | 0,02 | 0,03 |
| | 29,12 | 24,15 | 39,02 | 29,88 | 47,07 |
| Потребление холодной воды в 2018 году (м ³ /м ²), (руб./м ²) | 0,16 | 0,20 | 0,17 | 0,17 | 0,16 |
| | 9,62 | 8,97 | 7,56 | 7,64 | 9,62 |
| Потребление природного газа в 2018 году (м ³ /м ²), (руб./м ²) | 0,05 | | | - | |
| | 0,22 | | | | |

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.

Непосредственным управлением наемным домом в Ханты-Мансийске в 2015–2016 годах мы занимались самостоятельно, а с 1 февраля 2017 года, как и в городах Сургут и Нефтеюганск, к управлению наемным домом мы привлекли партнера на договорной основе. Такая модель управления хорошо зарекомендовала себя и сегодня является наиболее эффективной.

Также на эффективность данного бизнеса положитель-

ное влияние оказывает государственная поддержка Проектов:

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

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

в муниципальном реестре наемных домов социального использования, в порядке, установленном Правительством автономного округа.

Кроме того, Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 01.07.2013 №54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» закреплено отсутствие необходимости производить отчисления на капитальный ремонт жилых домов в течение пяти лет с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

РЕАЛИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ УЧАСТНИКАМ ОКРУЖНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПРОГРАММЫ

Агентство сотрудничает с органами государственной власти в части реализации программ по улучшению жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, оказывая услуги по реализации и исполнению мероприятий действовавшей в 2018 году государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2018–2025 годы и на период до 2030 года» по государственному контракту, заключенному в соответствии с законодательством об оказании услуг для государственных нужд:

- мероприятия «Обеспечение жильем молодых семей, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм»;
- мероприятия «Обеспечение жилыми помещениями граждан из числа коренных малочисленных народов в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм»;
- мероприятия «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм и мероприятий»;
- мероприятия «Предоставление компенсации гражданам, заключившим до 31 декабря 2013 года трехсторонние соглашения»;
- мероприятия «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан»;
- мероприятия «Компенсация гражданам, постоянно проживающим на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в течение 15 лет (и членам их семей), нуждающимся в улучшении жилищных условий, части процентной ставки по одному ипотечному жилищному кредиту на приобретение (строительство) жилых помещений на срок до 10 лет, в том числе на рефинансирование ипотечных кредитов и займов»;
- мероприятия «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»;

- мероприятия «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».

В 2018 году за консультациями по приобретению жилья и получению мер государственной поддержки обратилось 1 223 жителя округа. В Единую справочную службу в 2018 году позвонили 30 562 гражданина. Через официальный сайт Агентства www.ipotekaugra.ru обратилось 5 355 югорчан. Всего за 2018 год посетило 146 527 пользователей. Они совершили свыше 1,3 млн просмотров страниц сайта.

Таблица №19. Итоги реализации программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2018–2025 годы и на период до 2030 года» в 2017–2018 гг.

| Показатели | 2017 | 2018 | в сравнении с АППГ, % |
|--|----------|----------|-----------------------|
| Мероприятие «Обеспечение жильем молодых семей, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм» | | | |
| Количество обратившихся, семей | 52 | 29 | 56 |
| в т.ч. вновь рожденные дети | 52 | 29 | 56 |
| Поставлено на учет, семей | 42 | 26 | 62 |
| в т.ч. вновь рожденные дети | 42 | 26 | 62 |
| Предоставлено субсидий, семей | 524 | 2 156 | 411 |
| Объем предоставленных субсидий, млн руб. | 534,31 | 2 203,30 | 412 |
| Мероприятие «Обеспечение жильем граждан из числа коренных малочисленных народов автономного округа, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм» | | | |
| Предоставлено субсидий, семей | 42 | 217 | 517 |
| Объем предоставленных субсидий, млн руб. | 105,95 | 616,44 | 582 |
| Мероприятие «Компенсация гражданам, постоянно проживающим на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в течение 15 лет (и членам их семей), нуждающимся в улучшении жилищных условий, части процентной ставки по одному ипотечному жилищному кредиту на приобретение (строительство) жилых помещений на срок до 10 лет, в том числе на рефинансирование ипотечных кредитов и займов» | | | |
| Количество обратившихся, семей | 4 166 | 1 223 | 29 |
| Поставлено на учет, семей | 1 517 | 1 050 | 69 |
| Оказано государственной поддержки, семей | 1 416 | 1 950 | 138 |
| в том числе «Расширение» | 89 | 108 | 121 |
| в том числе «Рефинансирование» | 351 | 1 178 | 336 |
| Количество семей, получающих господдержку (накопленным итогом) | 7 928 | 9 112 | 115 |
| Объем предоставленной государственной поддержки, млн руб. | 459,6 | 407,52 | 89 |
| Стоимость приобретенного жилья (без учета рефинансирования), млн руб. | 3 225,49 | 2 365,24 | 73 |
| Мероприятие «Предоставление компенсации гражданам, заключившим до 31 декабря 2013 года трехсторонние соглашения» | | | |
| Количество семей, получающих господдержку (накопленным итогом) | 39 076 | 34 285 | 88 |
| Объем предоставленной государственной поддержки (без учета рефинансирования), млн руб. | 2 678,28 | 2 262,25 | 84 |
| Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм и мероприятий» | | | |
| Предоставлено субсидий, семей | 68 | 248 | 365 |
| Объем предоставленных субсидий, млн руб. | 88,18 | 364,73 | 414 |
| Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан» | | | |
| Предоставлено субсидий, семей | 23 | 17 | 74 |
| Объем предоставленных субсидий, млн руб. | 19,83 | 18,31 | 92 |
| 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, семей | 88 | 110 | 125 |
| Объем предоставленных субсидий, млн руб. | 126,02 | 166,29 | 132 |
| 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 | 9 | 2 | 22 |
| Объем предоставленных соц. выплат, млн руб. | 3,41 | 0,9 | 26 |

ПРОДАЖА ЖИЛЬЯ

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСА РИЭЛТОРСКИХ УСЛУГ ЧЕРЕЗ ПАРТНЕРСКУЮ СЕТЬ: ПОДБОР И ПРОДАЖА КВАРТИР НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ, ПОДБОР И ПРОДАЖА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

Партнерами-франчайзи заключены договоры на реализацию жилья с более чем 40 застройщиками, работающими как в округе, так и за его пределами.

В 2018 году было совершено 1 446 сделок по продаже жилья общей площадью более 77 160 м², в том числе:

- на первичном рынке – 700 сделок с жильем общей площадью 36 643 м², из них 668 сделок с жильем общей

площадью 35 297 м² совершено в округе, 32 сделки с жильем общей площадью 1 345 м² – за пределами округа.

- на вторичном рынке – 746 сделок с жильем общей площадью 40 520 м².

Доля Агентства на рынке первичного жилья Югры составила около 6 %. При этом доля в продажах всего жилья в регионе – около 4, 5 %.

За период с 2012 года до 2018 год Агентством самостоятельно и через партнерскую сеть продано 5 550 квартир, в т.ч. 1 446 квартиры – в 2018 году

Таблица №20. Реализация квартир партнерами Агентства на рынке жилья в 2018 году

| Населенный пункт | Количество сделок на первичном рынке, шт. | | | Количество сделок на вторичном рынке, шт. | | | Количество сделок за пределами округа, шт. | | | Количество сделок, шт. | | |
|-------------------|---|------------|-------------|---|------------|-------------|--|-----------|-------------|------------------------|--------------|-------------|
| | 2017 год | 2018 год | Динамика, % | 2017 год | 2018 год | Динамика, % | 2017 год | 2018 год | Динамика, % | 2017 год | 2018 год | Динамика, % |
| г. Нижневартовск | 64 | 75 | 17 | 137 | 226 | 65 | 5 | 13 | 160 | 206 | 314 | 52 |
| г. Ханты-Мансийск | 257 | 263 | 2 | 94 | 201 | 114 | 3 | 5 | 67 | 354 | 469 | 32 |
| г. Сургут | 251 | 225 | -10 | 76 | 144 | 90 | 0 | 4 | 400 | 327 | 373 | 14 |
| г. Нефтеюганск | 147 | 69 | -53 | 34 | 133 | 291 | 4 | 10 | 150 | 185 | 212 | 15 |
| г. Когалым | 59 | 36 | -39 | 19 | 17 | -10 | 0 | 0 | 0 | 78 | 53 | -32 |
| г. Лангепас | 0 | 0 | 0 | 3 | 25 | 733 | 0 | 0 | 0 | 3 | 25 | 733 |
| Итого: | 778 | 668 | -14 | 363 | 746 | 106 | 12 | 32 | 167 | 1 153 | 1 446 | 25 |

РАЗМЕЩЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Размещение денежных средств АО «Ипотечное агентство Югры» осуществляется 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 №21. Состав и структура активов АО «Ипотечное агентство Югры», размещенных по состоянию на 31 декабря с целью получения доходов, в сравнении 2017 год и 2018 год

| № | Эмитенты в разрезе групп Активов | Факт | | | | Сравнение показателей 2018 года с 2017 года (в %) |
|------|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---|
| | | на 31.12.2018 года | | на 31.12.2017 года | | |
| | | Сумма (млн руб.) | Удельный вес (в %) | Сумма (млн руб.) | Удельный вес (в %) | |
| 1. | Банковские инструменты, в том числе: | 1 129,3 | 24 | 770,7 | 21 | 147 |
| 1.1. | «Сбербанк России», ПАО | 132,6 | 12 | 117,0 | 15 | 113 |
| 1.2. | Газпромбанк, (АО) | - | - | 68,3 | 9 | - |
| 1.3. | Банк ВТБ, ПАО | 206,1 | 18 | 285,4 | 37 | 72 |
| 1.4. | АО «Россельхозбанк» | 300,0 | 27 | 300,0 | 39 | 100 |
| 1.5. | «Ханты-Мансийский банк Открытие», ПАО | - | - | - | - | - |
| 1.6. | «Запсибкомбанк», ПАО | 0,4 | - | - | - | - |
| 1.7. | Банк «Национальный клиринговый центр» АО | 490,2 | 43 | - | - | - |
| 2. | Государственные ценные бумаги (включая еврооблигации), в том числе: | 26,2 | 1 | - | - | - |
| 2.1. | Министерство финансов Российской Федерации | 26,2 | 100 | - | - | - |
| 3. | Корпоративные ценные бумаги (включая еврооблигации), в том числе: | - | - | - | - | - |
| 3.1. | SB Capital S.A | - | - | - | - | - |
| 4. | Дочерние компании | 3 014,3 | 65 | 1 558,7 | 43 | 193 |
| 5. | Займы физическим и юридическим лицам | 496,4 | 11 | 1 254,9 | 36 | 40 |
| 6. | Производные финансовые инструменты | - | - | - | - | - |
| | ВСЕГО | 4 666,3 | 100 | 3 584,3 | 100 | 130 |

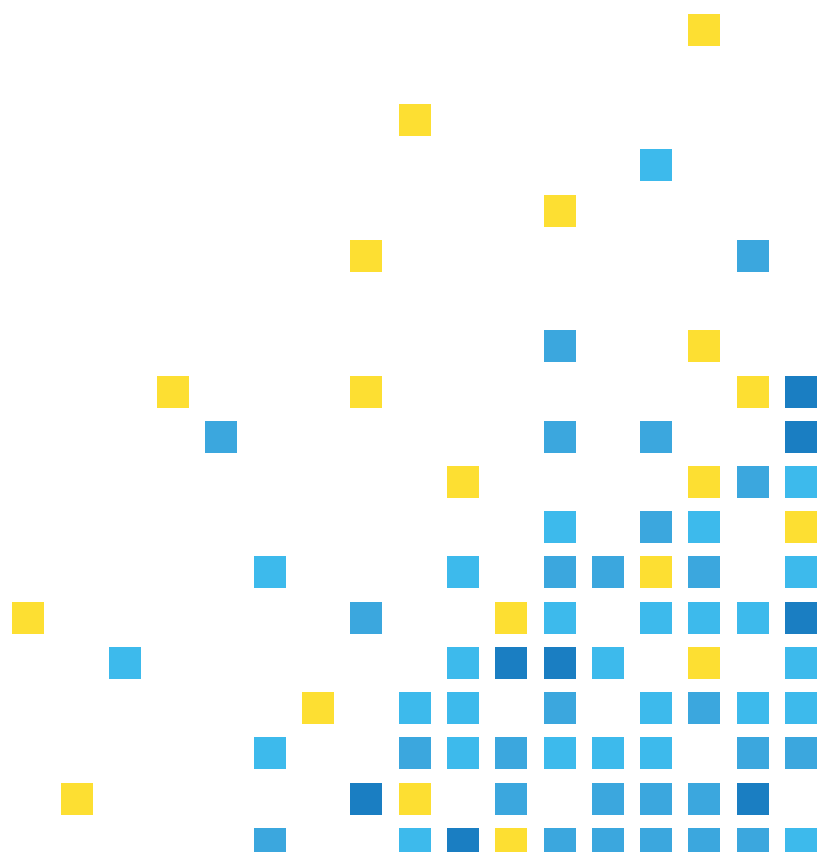
КРУПНЫЕ СДЕЛКИ И СДЕЛКИ С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, Обществом в 2018 году не совершались.

В 2018 ГОДУ ОБЩЕСТВОМ СОВЕРШЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ СДЕЛКИ С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ:

1. Дополнительное соглашение к договору займа. Сделка не подлежит обязательному одобрению.
2. Договор залога. Сделка не подлежит обязательному одобрению.
3. Дополнительное соглашение к договору займа. Сделка не подлежит обязательному одобрению.
4. Предварительный договор купли-продажи. Сделка одобрена Советом директоров Общества 19.09.2018.
5. Дополнительное соглашение к предварительному договору купли-продажи. Сделка одобрена Советом директоров Общества 22.10.2018.
6. Дополнительное соглашение к Государственному контракту. Сделка не подлежит обязательному одобрению.
7. Дополнительное соглашение к предварительному договору купли-продажи. Сделка одобрена Советом директоров Общества 20.12.2018.

ФИНАНСОВО- ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ



СТРУКТУРА ИМУЩЕСТВА И ИСТОЧНИКИ ЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

По состоянию на 31.12.2018 года валюта баланса Группы компаний составила 6,5 млрд рублей и по сравнению с 31.12.2017 года увеличилась на 1,7 млрд рублей или на 35,4 %.

Факторный анализ увеличения (снижения) валюты баланса группы компаний АО «Ипотечное агентство Югры» в 2018 году по сравнению с предыдущим отчетным периодом:

| АКТИВЫ (в млн руб.) | | | ПАССИВЫ (в млн руб.) | | |
|---|---|--|---|---|--|
| Статья баланса | Величина (млн руб.) Рост (+) Снижение (-) | Факторы, повлиявшие на изменение | Статья баланса | Величина (млн руб.) Рост (+) Снижение (-) | Факторы, повлиявшие на изменение |
| Доходные вложения в материальные ценности | + 1 171 | + 545 млн рублей – приобретение наемного дома в г. Пыть-Ях; | | | |
| | | + 244 млн рублей – приобретение наемного дома в г. Ханты-Мансийск | | | |
| | | + 282 млн рублей – инвестиции в строительство наемного (арендного) дома в г. Нижневартовск | | | |
| | | + 111 млн рублей – переоценка жилых помещений наемного фонда коммерческого использования | | | |
| | | - 11 млн рублей – амортизационные отчисления с фонда наемных домов | | | |
| Основные средства | - 6 | Амортизационные отчисления | Переоценка внеоборотных активов | + 296 | Переоценка по группе однородных объектов «Здания» путем пересчета его первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости. |
| Финансовые вложения | - 939 | - 204 млн рублей – возврат вклада по депозиту | Увеличение размера уставного капитала (до регистрации соответствующих изменений в учредительных документах) | + 1 435 | Регистрация изменений в учредительные документы, связанных с увеличением уставного капитала Общества, состоялась 22.02.2019 года, в связи с чем в разделе III Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2018 года отражена сумма поступивших средств от Единственного акционера |
| | | - 735 млн рублей – исполнение обязательств по портфелю займов, в том числе посредством досрочного погашения | Нераспределенная прибыль | + 103 | Нераспределенная прибыль текущего периода |
| Отложенные налоговые активы | - 1 | | Резервный капитал | + 6 | Отчисление в размере 5% от чистой прибыли 2017 года |
| Запасы | - 207 | Реализация квартир в рамках плана мероприятий по финансово-экономическому оздоровлению ОФРЖС «Жилище». | Заемные средства | - 221 | Исполнение обязательств по действующим кредитным договорам |
| Дебиторская задолженность | - 40 | - 30 млн рублей – передача квартир, приобретенных у ОФРЖС «Жилище» по договору долевого участия в строительстве в г. Ханты-Мансийск с целью перепродажи. | Кредиторская задолженность | + 54 | + 63 млн рублей – отлагательные условия оплаты по договору купли-продажи жилых помещений в г. Пыть-Ях. |
| | | - 10 млн рублей – погашение процентов по договору займа с АО «СК «ВНСС». | | | - 9 млн рублей – сокращение кредиторской задолженности в результате сокращения задолженности по налогам и сборам. |
| Денежные средства | + 1 707 | + 1 435 млн рублей – увеличение уставного капитала. | Оценочные обязательства | + 12 | Обязательства по выплате годового вознаграждения сотрудникам |
| | | + 272 млн рублей – размещение денежных средств в краткосрочных вкладах. | | | |
| Итого изменение активов | + 1 685 | | Итого изменение пассивов | + 1 685 | |

ОСНОВНЫЕ КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица №22. Основные консолидированные финансовые результаты деятельности в сравнении 2017 года и 2018 года

| Показатель | Значение показателя, тыс. руб. | | Изменение показателя | |
|--|--------------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------|
| | 2018 год | 2017 год | + / - тыс. руб. (гр.2-гр.3) | + / - ((гр.2-гр.3)/3) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. Выручка, в том числе: | 590 175 | 470 804 | 119 371 | 25 % |
| 1.1. АО «Ипотечное агентство Югры» | 437 275 | 333 475 | 103 800 | 31 % |
| 1.2. Дочерних компаний | 152 900 | 137 329 | 15 571 | 11 % |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности, в том числе: | (382 880) | (273 850) | 109 030 | 40 % |
| 2.1. АО «Ипотечное агентство Югры» | (340 574) | (198 494) | 142 080 | 72 % |
| 2.2. Дочерних компаний | (42 306) | (75 356) | -33 050 | -44 % |
| 3. Валовая прибыль (убыток), в том числе: | 207 295 | 196 954 | 10 341 | 5 % |
| 3.1. АО «Ипотечное агентство Югры» | 96 701 | 134 981 | -38 280 | -28 % |
| 3.2. Дочерних компаний | 110 594 | 61 973 | 48 621 | 78 % |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате, в том числе: | (6 205) | (43 971) | -37 766 | -86 % |
| 4.1. АО «Ипотечное агентство Югры» | (12 634) | (45 166) | -32 532 | -72 % |
| 4.2. Дочерних компаний | 6 429 | 1 195 | 5 234 | 438 % |
| 5. Прибыль до уплаты процентов и налогов | 201 090 | 152 151 | 48 939 | 32 % |
| 5.1. АО «Ипотечное агентство Югры» | 84 067 | 89 815 | -5 748 | -6 % |
| 5.2. Дочерних компаний | 117 023 | 62 336 | 54 687 | 88 % |
| 6. Проценты к уплате | (7 242) | (20 622) | -13 380 | -65 % |
| 6.1. АО «Ипотечное агентство Югры» | - | - | - | - |
| 6.2. Дочерних компаний | (7 242) | (20 622) | -13 380 | -65 % |
| 7. Изменение налоговых активов и обязательств, налога на прибыль и прочее | (43 297) | (24 751) | 18 546 | 75 % |
| 7.1. АО «Ипотечное агентство Югры» | (31 834) | (28 429) | 3 405 | 12 % |
| 7.2. Дочерних компаний | (11 463) | 3 678 | 15 141 | 412 % |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7) | 150 551 | 106 778 | 43 773 | 41 % |
| 8.1. АО «Ипотечное агентство Югры» | 52 233 | 61 386 | -9 153 | -15 % |
| 8.2. Дочерних компаний | 98 318 | 45 392 | 52 926 | 117 % |

СТРУКТУРА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ В СРАВНЕНИИ 2016 ГОДА И 2017 ГОДА

Таблица №23. Структура операционных доходов и расходов группы компаний в сравнении 2017 года и 2018 года

| Наименование показателя | 2018 год | | 2017 год | | Отклонение 2018 года от 2017 года | |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------------------------|-------------|
| | Сумма (тыс. руб.) | удельный вес, % | сумма (тыс. руб.) | удельный вес, % | Сумма (тыс. руб.) | % |
| Операционные доходы | | | | | | |
| Доходы от основных видов деятельности, в том числе: | 590 175 | 100 | 470 804 | 100 | 119 371 | 25 % |
| <i>Выручка от сдачи в аренду жилых помещений</i> | 183 219 | 31% | 135 333 | 28,7 | 47 886 | 35 % |
| <i>Выручка от начисленных процентов</i> | 73 434 | 12% | 130 323 | 27,7 | -56 889 | -44 % |
| <i>Выручка от реализации квартир</i> | 237 145 | 40% | 99 361 | 21,1 | 137 784 | 139 % |
| <i>Выручка от реализации мероприятий по государственным контрактам</i> | 92 051 | 16% | 90 932 | 19,3 | 1 119 | 1 % |
| <i>Прочая выручка</i> | 4 326 | 1% | 14 855 | 3,2 | -10 529 | -71 % |
| Операционные расходы | | | | | | |
| Расходы по основным видам деятельности (себестоимость), в том числе: | 382 880 | 100 | 273 850 | 100 | 109 030 | 40 % |
| <i>Себестоимость реализованных квартир</i> | 226 366 | 59% | 93 277 | 34,1 | 133 089 | 143 % |
| <i>Расходы на оплату труда, включая страховые взносы</i> | 73 514 | 19% | 74 487 | 27,2 | -973 | -1 % |
| <i>Расходы, связанных с наполнением техникой и мебелью наемных домов (материальные расходы)</i> | 15 232 | 4% | 41 066 | 15 | -25 834 | -63 % |
| <i>Амортизационные отчисления</i> | 31 086 | 8% | 28 337 | 10,3 | 2 749 | 10 % |
| <i>Расходы по управлению арендными домами</i> | 12 419 | 3% | 9 956 | 3,6 | 2 463 | 25 % |
| <i>Расходы на содержание помещений (аренда офисов)</i> | 6 721 | 2% | 9 659 | 3,6 | -2 938 | -30 % |
| <i>Иные расходы</i> | 17 543 | 5% | 17 068 | 6,2 | 475 | 3 % |
| Операционная (валовая) прибыль | 207 295 | | 196 954 | | 10 341 | 5 % |

Вывод: в 2018 году рост операционной прибыли связан с деятельностью от сдачи в аренду жилых помещений. Рост выручки по данному направлению деятельности, по сравнению с предыдущим периодом, обусловлен вводом в эксплуатацию наемного дома коммерческого использования в г. Ханты-Мансийск в декабре 2017 года, при этом годовой показатель загрузки квартир составил 90 %. Также по сравнению с 2017 годом в 2018 году увеличился показатель загрузки наемного дома в г. Сургут (ул. Крылова, 53/3) с 83 % до 99 %. Себестоимость снизилась из-за снижения материальных расходов.

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ

Увеличение чистой прибыли на 63 млн рублей или 38 % по отношению к 2017 году

- ⊕ 10 млн рублей – рост операционной (валовой) прибыли.
- ⊕ 71 млн рублей – изменение прочих доходов и расходов с учетом начисленных к уплате процентов, в том числе:

ПРОЧИЕ ДОХОДЫ:

- ⊕ 30 млн рублей – увеличение доходов в виде процентов к получению
- ⊕ 15 млн рублей – увеличение доходов от курсовых разниц
- ⊕ 4 млн рублей – увеличение доходов за штрафы и пени, поступивших от контрагентов
- ⊕ 4 млн рублей – увеличение доходов в виде восстановления оценочных резервов
- ⊕ 2 млн рублей – увеличение доходов от продажи валюты
- ⊖ 5 млн рублей – сокращение доходов за счет сделок по договорам цессии
-
- ⊕ 50 млн рублей

ПРОЧИЕ РАСХОДЫ:

- ⊕ 16 млн рублей – сокращение управленческих расходов
- ⊕ 13 млн рублей – сокращение расходов в виде процентов к уплате
- ⊖ 3 млн рублей – увеличение расходов на рекламу
- ⊖ 2 млн рублей – увеличение расходов по созданию резервов
- ⊖ 2 млн рублей – увеличение расходов по списанию дебиторской задолженности
- ⊖ 1 млн рублей – увеличение расходов на комиссию банка
-
- ⊕ 21 млн рублей

- ⊕ 81 млн рублей – увеличение прибыли до налогообложения
 - ⊕ 18 млн рублей – увеличение текущего налога на прибыль и отложенных налогов
-
- ⊕ 63 млн рублей

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ПОВЛИЯВШИЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ:

1. Рост операционной прибыли от деятельности, связанной со сдачей в аренду жилых помещений;
2. Сокращение расходов на ведение бизнеса (управленческих расходов);
3. Сокращение расходов в виде процентов к уплате в результате досрочного погашения внешних кредитов;
4. Увеличение доходов в виде процентов, начисленных к получению от размещения денежных средств на депозитах, связанных с увеличением среднемесячного объема размещения денежных средств с 520 млн рублей до 1 075 млн рублей.

НАЛОГИ И ОТЧИСЛЕНИЯ ВЗНОСОВ ВО ВНЕБЮДЖЕТНЫЕ ФОНДЫ

Таблица №24. Налоги и отчисления взносов во внебюджетные фонды

| Вид налога | Сумма, тыс. руб. | | Отклонение 2018 года от 2017 года (в тыс. руб.) | Отклонение 2018 года от 2017 года (в %) |
|--|------------------|---------------|--|--|
| | 2018 год | 2017 год | | |
| ФЕДЕРАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ | | | | |
| Налог на прибыль, в том числе: | 6 377 | 3 217 | 3 160 | 98,2 |
| АО «Ипотечное агентство Югры» | 5 412 | 3 182 | 2 230 | 70,1 |
| Дочерние организации | 965 | 35 | 930 | 2657,1 |
| Налог на добавленную стоимость, в том числе: | 18 448 | 21 434 | -2 986 | -13,9 |
| АО «Ипотечное агентство Югры» | 17 848 | 21 013 | -3 165 | -15,1 |
| Дочерние организации | 600 | 421 | 179 | 42,5 |
| Всего | 24 825 | 24 651 | 174 | 0,7 |
| РЕГИОНАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ | | | | |
| Налог на прибыль, в том числе: | 35 197 | 15 989 | 19 208 | 120,1 |
| АО «Ипотечное агентство Югры» | 30 666 | 15 989 | 14 677 | 91,8 |
| Дочерние организации | 4 531 | 0 | 4531 | - |
| Налог на доходы физических лиц, в том числе: | 13 747 | 12 267 | 1 480 | 12,1 |
| АО «Ипотечное агентство Югры» | 13 747 | 12 267 | 1 480 | 12,1 |
| Дочерние организации | - | - | - | - |
| Налог на имущество, в том числе: | 2976 | 888 | 2 088 | 235,1 |
| АО «Ипотечное агентство Югры» | 2920 | 888 | 2 032 | 228,8 |
| Дочерние организации | 56 | 0 | 56 | 100,0 |
| Всего | 51 920 | 29 144 | 22 776 | 78,1 |
| МЕСТНЫЙ БЮДЖЕТ | | | | |
| Транспортный налог, в том числе: | 33 | 33 | 0 | 0,0 |
| АО «Ипотечное агентство Югры» | 33 | 33 | 0 | 0,0 |
| Дочерние организации | - | 0 | - | - |
| Земельный налог, в том числе: | - | 0 | - | - |
| АО «Ипотечное агентство Югры» | - | 0 | - | - |
| Дочерние организации | - | 0 | - | - |
| Всего | 33 | 33 | 0 | 0,0 |
| ВНЕБЮДЖЕТНЫЕ ФОНДЫ | | | | |
| Пенсионный Фонд, в том числе: | 17 942 | 18 699 | -757 | -4,0 |
| АО «Ипотечное агентство Югры» | 17 942 | 18 699 | -757 | -4,0 |
| Дочерние организации | - | - | - | - |
| Федеральный Фонд обязательного медицинского страхования, в том числе: | 5 310 | 5 570 | -260 | -4,7 |
| АО «Ипотечное агентство Югры» | 5 310 | 5 570 | -260 | -4,7 |
| Дочерние организации | - | - | - | - |
| Фонд социального страхования, в том числе: | 208 | 341 | -133 | -39,0 |
| АО «Ипотечное агентство Югры» | 208 | 341 | -133 | -39,0 |
| Дочерние организации | - | - | - | - |
| ВСЕГО | 23 460 | 24 610 | -1 150 | -4,7 |
| Итого перечислено налогов и отчислений во внебюджетные фонды | 100 238 | 78 438 | 21 800 | 27,8 |

По сравнению с предыдущим отчетным периодом сумма перечисленных налогов и сборов Группой компаний увеличилась на 21,8 млн рублей.

Величина отчислений в бюджет по налогу на прибыль увеличилась на сумму 22 млн рублей ввиду увеличения налогооблагаемой базы по налогу на прибыль. Факторы, повлиявшие на увеличение налогооблагаемой базы, отражены в разделе «Основные консолидированные финансовые показатели деятельности в сравнении 2017 года и 2018 года».

Налог на имущество организаций по сравнению с предыдущим периодом вырос на 2,0 млн

рублей. Увеличение связано с принятием на баланс в июне 2017 года квартир для перепродажи, приобретенных у ОФРЖС «Жилище». Период владения квартирами в 2017 году был значительно меньше, чем в 2018 году. В соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации налогом на имущество организаций подлежит недвижимое имущество, находящееся в собственности организаций, при этом налогооблагаемая база равна кадастровой стоимости, ставка налога составила 2 %.

Сумма налога на доходы физических лиц увеличилась в размере 1,5 млн рублей, в связи с перечислением НДФЛ в 2017 году

в течение 11 месяцев, начиная с февраля 2017 года по декабрь 2017 года (НДФЛ, исчисленный в декабре 2016 года, перечислен в бюджет в декабре 2016 года). В 2018 году НДФЛ перечислялся в бюджет в течение 12 месяцев, начиная с января 2018 года.

Отчисления во внебюджетные фонды уменьшились по сравнению с предыдущим периодом на 1,1 млн рублей в результате уменьшения фонда оплаты труда, в связи с сокращением штатной численности сотрудников.

Таблица №25. Объем использованных группой компаний АО «Ипотечное агентство Югры» в 2018 году энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении

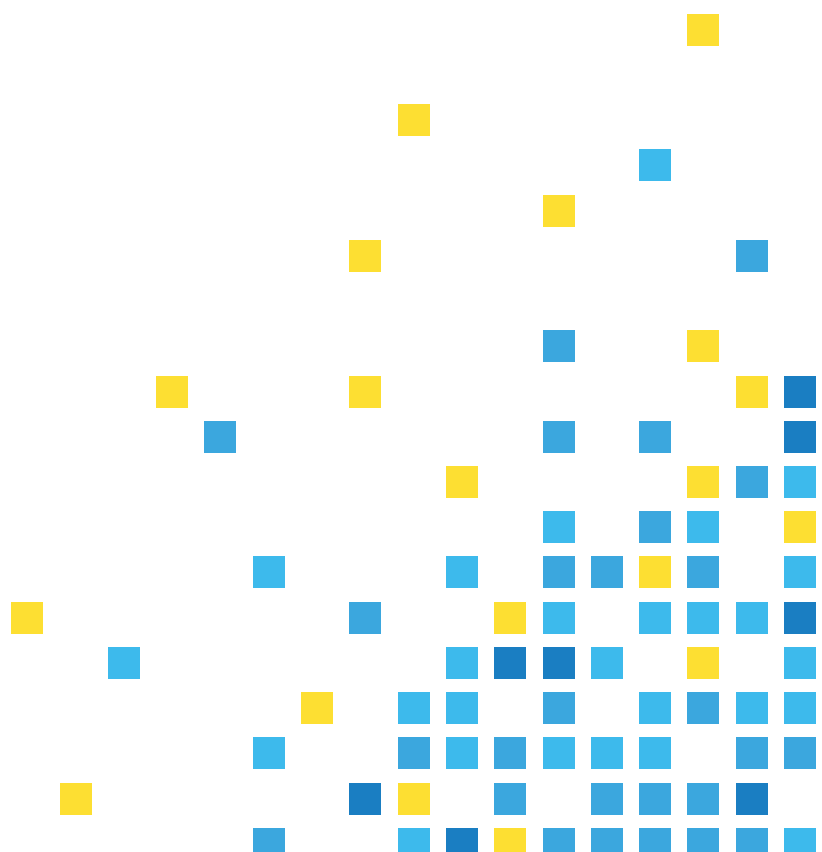
| Вид энергоресурсов | Количество | Сумма, руб. |
|--|----------------------|----------------------|
| Электроэнергия (кВт), в том числе: | 1 281 081,493 | 2 371 709,96 |
| АО «Ипотечное агентство Югры» | 28 192,493 | 59 664,96 |
| Дочерние компании | 1 252 889 | 2 312 045 |
| Тепловая энергия (Гкал), в том числе: | 7 143,19 | 13 108 179,37 |
| АО «Ипотечное агентство Югры» | 463,19 | 720 227,37 |
| Дочерние компании | 6 680,00 | 12 387 952 |
| Бензин (литры), в том числе: | 4 736,77 | 193 323,82 |
| АО «Ипотечное агентство Югры» | 4 736,77 | 193 323,82 |
| Дочерние компании | - | - |

ДИВИДЕНДЫ

По результатам 2017 года по обыкновенным акциям АО «Ипотечное агентство Югры» на основании решения акционера, принятого на годовом собрании 09.06.2018 года, были выплачены дивиденды в размере 41 902 609,97 рублей.



БЛАГОТВОРИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И СПОНСОРСКАЯ ПОДДЕРЖКА



БЛАГОТВОРИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И СПОНСОРСКАЯ ПОДДЕРЖКА

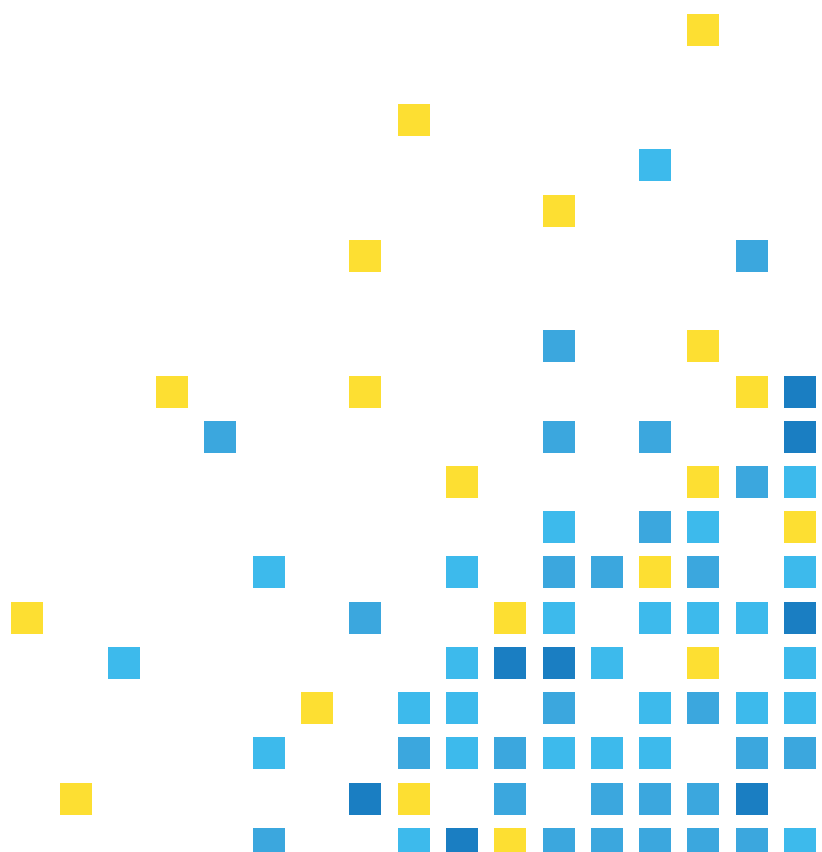
Социальная деятельность АО «Ипотечное агентство Югры» направлена на улучшение качества жизни и здоровья населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Согласно положению о порядке благотворительной (спонсорской) помощи АО «Ипотечное агентство Югры» (утверждено решением Совета директоров от 09.03.2016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

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

Объем
финансирования
в целях оказания
благотворительной
(спонсорской)
помощи
за 2018 год –

5,51
млн.
рублей

УПРАВЛЕНИЕ
РИСКАМИ.
ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ
РИСКА, СВЯЗАННЫЕ
С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ
ОБЩЕСТВА



УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА

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

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

- совет директоров;
- комитет совета директоров по аудиту;
- ревизионная комиссия;
- генеральный директор;
- главный бухгалтер;
- сотрудники, обеспечивающие разработку и реализацию мер, направленных на противодействие легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма;
- подразделение, ответственное за обеспечение информационной безопасности.

СВЕДЕНИЯ О ФУНКЦИИ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

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

Система внутреннего контроля направлена на:

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

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

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

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

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

В целях соблюдения контроля за организацией деятельности АО «Ипотечное агентство Югры» комитет совета директоров по аудиту осуществляет:

- предварительное рассмотрение проектов внутренних документов Общества, регламентирующих процедуры внутреннего контроля и внутреннего аудита;
 - оценку эффективности функционирования действующих в АО «Ипотечное агентство Югры» процедур внутреннего контроля, внутреннего аудита и подготовку предложений по их совершенствованию;
 - рассмотрение внутренних нормативных актов АО «Ипотечное агентство Югры», регулирующих финансово-хозяйственную деятельность и иных процедур в соответствии со своей компетенцией;
 - обеспечение достоверности финансовой отчетности и иной финансовой информации, раскрываемой или предоставляемой АО «Ипотечное агентство Югры» акционеру и иным заинтересованным лицам: предварительное рассмотрение, годовой и ежеквартальной финансовой отчетности, анализ финансово-хозяйственной деятельности и подготовка соответствующих рекомендаций совету директоров.
-

Ревизионная комиссия при выполнении функции контроля осуществляет следующие виды работ:

- проверку финансовой документации АО «Ипотечное агентство Югры», заключений комиссии по инвентаризации имущества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- проверку законности заключенных договоров от имени АО «Ипотечное агентство Югры», совершаемых сделок, расчетов с контрагентами;
- анализ соответствия ведения бухгалтерского учета существующим нормативным положениям;

- проверку правомочности решений, принятых советом директоров, генеральным директором, и их соответствия Уставу АО «Ипотечное агентство Югры» и решениям общего собрания акционеров;
- анализ финансового положения и деятельности АО «Ипотечное агентство Югры», его платежеспособности, ликвидности активов, выработку рекомендаций для органов управления АО «Ипотечное агентство Югры», дает оценку деятельности АО «Ипотечное агентство Югры» в целом;
- проверку своевременности и правильности платежей поставщикам продукции и услуг, платежей в бюджет, начислений и выплат дивидендов, погашений прочих обязательств;
- проверку правильности составления баланса в АО «Ипотечное агентство Югры», годового отчета, распределения прибыли, проверку правильности составления и выполнения бюджета;
- иные виды работ, отнесенные Положением и Уставом АО «Ипотечное агентство Югры» к компетенции ревизионной комиссии.

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

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «Ипотечное агентство Югры» в области противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма ответственный сотрудник руководствуется Положением и иными документами, разработанными для организации внутреннего контроля в области противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.

Сотрудник, ответственный за обеспечение противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма (далее – ПОД/ФТ) в АО «Ипотечное агентство Югры» при осуществлении контроля за деятельностью АО «Ипотечное агентство Югры» разрабатывает и внедряет комплекс мер, направленных на:

- обеспечение выполнения АО «Ипотечное агентство Югры» требований законодательства Российской Федерации в сфере ПОД/ФТ;
- поддержание в АО «Ипотечное агентство Югры» эффективности системы ПОД/ФТ на уровне, достаточном для управления риском легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, и финансирования терроризма;
- исключение вовлечения АО «Ипотечное агентство Югры», ее руководителей и сотрудников в осуществление легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, и финансирование терроризма.

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

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

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

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

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

Задачами системы внутреннего контроля являются:

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

СВЕДЕНИЯ О ФУНКЦИИ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ

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

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

Совет директоров несет ответственность за:

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

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

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

Комитет совета директоров по аудиту:

- создан с целью выработки всесторонне обоснованных рекомендаций совету директоров АО «Ипотечное агентство Югры» при осуществлении последним контроля над финансово-хозяйственной деятельностью АО «Ипотечное агентство Югры», достоверностью финансовой отчетности, функционированием систем внутреннего контроля и управления рисками.

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;
- проводится тщательная предварительная юридическая проверка чистоты сделки, документов и полномочий покупателя/продавца.

УПРАВЛЕНИЕ СТРАТЕГИЧЕСКИМИ РИСКАМИ

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

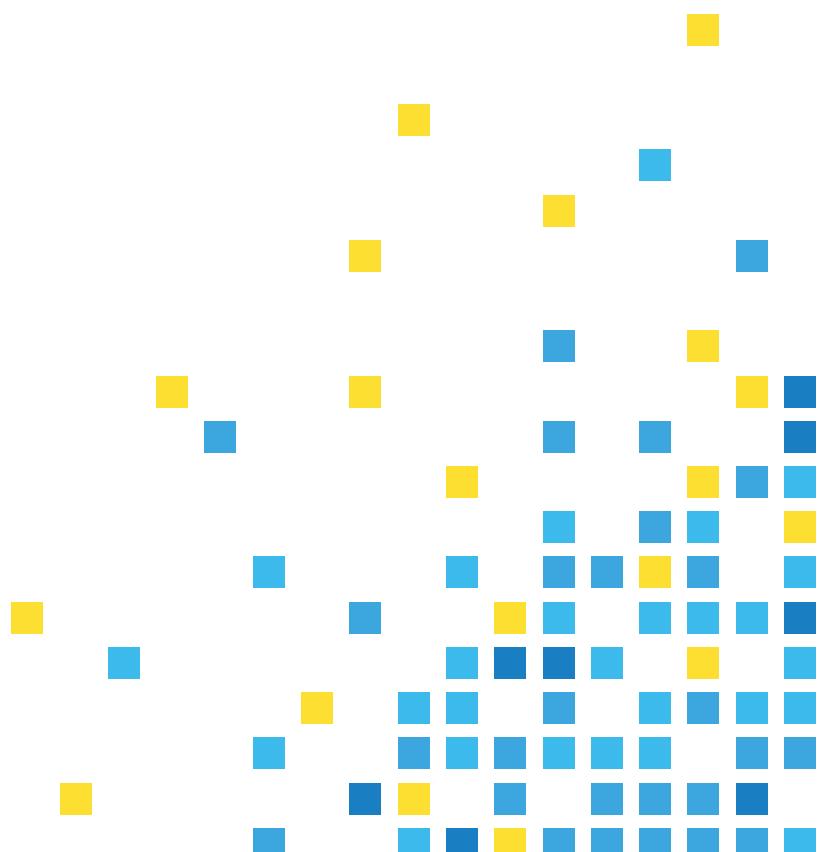
- привлечение достаточного числа компетентных внешних и внутренних экспертов;
 - наличие процедур регулярного контроля стратегических рисков и оценки отклонений.
-

УПРАВЛЕНИЕ РЕПУТАЦИОННЫМИ РИСКАМИ

Управление репутационным риском в Агентстве осуществляется на основе следующих мероприятий:

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

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ПЕРСОНАЛ



СОТРУДНИКИ АГЕНТСТВА

Таблица №26. Число работников АО «Ипотечное агентство Югры» на 31 декабря 2018 года

| на 31.12.2018 года | Общее число работников | | мужчин | | женщин | |
|--------------------|------------------------|------|---------|-----|---------|------|
| | человек | % | человек | % | человек | % |
| число работников | 70 | 100 | 14 | 20 | 56 | 80 |
| возраст 22-30 лет | 13 | 18,6 | 3 | 4,3 | 10 | 14,3 |
| возраст 31-35 лет | 29 | 41,4 | 4 | 5,7 | 25 | 35,7 |
| возраст 36-40 лет | 13 | 18,6 | 2 | 2,9 | 11 | 15,7 |
| 41 год и более | 15 | 21,4 | 5 | 7,1 | 10 | 14,3 |
| Принято/уволено | | | | | | |
| принято на работу | 12 | - | 4 | - | 8 | - |
| Уволено | 9 | - | 4 | - | 5 | - |

Навыки, обучение и профессиональное развитие

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

В 2018 году сотрудники Агентства повышали квалификацию по различным профессиональным направлениям. Продолжена эффективная практика работы сотрудников с персональным наставником.

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

Общество стремится следовать принципам, заложенным в Кодексе корпоративного управления, рекомендованном к применению Банком России. Целью применения стандартов корпоративного управления является защита интересов всех акционеров независимо от размеров пакетов акций, которым они владеют.

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

Акционер регулярно получает полную и достоверную информацию об Обществе:

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

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

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

СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

С 01.01.2018 по 12.02.2018 в Обществе действовал Совет директоров, избранный Годовым общим собранием акционеров АО «Ипотечное агентство Югры» 29.06.2017 (Протокол №1) в следующем составе:

1. **Цыганенко Руслан Алексеевич** – директор департамента строительства, Главный архитектор Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.
2. **Мирошник Татьяна Викторовна** – заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.
3. **Чепель Евгений Станиславович** – генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры».
4. **Внуков Сергей Алексеевич** – генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.
5. **Пономарев Илья Вадимович** (независимый директор).
6. **Мосин Олег Валентинович** (независимый директор).

Решениями единственного акционера АО «Ипотечное агентство Югры» от 12.02.2018, от 09.06.2018 года был избран совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» в следующем составе:

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

Решением единственного акционера АО «Ипотечное агентство Югры» от 01.10.2018 года был избран совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» в следующем составе:

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

Решением Совета директоров Общества от 16.10.2018 (Протокол №4) председателем Совета директоров Общества избран Кривуляк А.К, заместителем председателя Совета директоров избрана Мирошник Т.В.

Сведения о членах Совета директоров Общества:

Генкель Роман Александрович

Год рождения: 1982

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

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

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

Кривуляк Андрей Константинович

Год рождения: 1975

Сведения об образовании: 1997 г., Сибирский федеральный университет, специальность «Мировая экономика».

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

03.2013 – 01.2016 – первый заместитель директора Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

01.2016 – 08.2018 – директор по развитию ООО «Северные Строительные Технологии»;

08.2018 – настоящее время - Директор Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры – главный архитектор.

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:

03.10.2011 – 10.12.2012 – начальник управления корпоративной политики Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

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

Мосин Олег Валентинович

Год рождения: 1976

Сведения об образовании: 1998 г., ГОУ ВПО «Курганский государственный университет», менеджер по специальности «Менеджмент»;

2003 г., ГОУ ВПО «Уральская государственная юридическая академия», юрист по специальности «Юриспруденция».

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

2012 г. – 04.11.2014 – ОАО «Ханты-Мансийский банк», вице-президент;

05.11.2014 – 02.08.2015 – Западно-Сибирская региональная дирекция ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие», вице-президент – директор по корпоративному кредитованию;

03.08.2015 – 21.08.2016. – ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие», старший вице-президент – директор по корпоративному кредитованию;

22.08.2016 – 06.02.2017 – филиал Центральный ПАО Банк «ФК Открытие», старший вице-президент – директор по корпоративному кредитованию.

Солоп Александр Сергеевич

Год рождения: 1981

Сведения об образовании: 2002, Харьковский национальный университет им. В.Н. Каразина, экономист, бакалавр; 2003, Харьковский национальный университет им. В.Н. Каразина, экономист.

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

13.03.2015 – настоящее время – управляющий Ханты-Мансийским отделением №1791 ПАО «Сбербанк России».

Чепель Евгений Станиславович

Год рождения: 1977

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

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

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

Деятельность Совета директоров Общества в 2018 году

За 2018 год Совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» провел 17 заседаний, из которых 10 заседаний – в форме совместного присутствия, 7 заседаний – в форме заочного голосования.

Основные решения, принятые Советом директоров Общества в 2018 году:

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

СВЕДЕНИЯ О ГЕНЕРАЛЬНОМ ДИРЕКТОРЕ ОБЩЕСТВА

Чепель Евгений Станиславович

Год рождения: 1977

Сведения об образовании:

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

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

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

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

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

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

Члены Совета директоров Общества (за исключением одного независимого директора) осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе. Вознаграждение членам Совета директоров Общества (за исключением независимого директора) в 2017 году не начислялось и не выплачивалось.

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

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

СВЕДЕНИЯ О МЕНЕДЖЕРАХ КОМПАНИИ

ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.03.2019

Павлов Михаил Александрович

Год рождения: 1975

заместитель генерального директора

Сведения об образовании:

Чувашский государственный университет им. И.Н. Ульянова, высшее (география).

Чебоксарский институт Московского университета потребкооперации высшее (юридическое).

Места работы за последние пять лет:

27.03.2015 – 01.02.2019 – Ханты-Мансийский межрайонный прокурор прокуратуры Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

25.02.2019 – настоящее время – АО «Ипотечное агентство Югры»

Исмаилова Асият Курбаналиевна

Год рождения: 1976

директор по реализации жилищной программы

Сведения об образовании:

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

Места работы за последние пять лет:

01.02.2010 – настоящее время – АО «Ипотечное агентство Югры»

Чикарева Светлана Александровна

Год рождения: 1974

главный бухгалтер

Сведения об образовании:

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

Места работы за последние пять лет:

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

Ткаченко Александр Викторович

Год рождения: 1973

коммерческий директор

Сведения об образовании:

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

Места работы за последние пять лет:

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