


ИПОТЕЧНОЕ  
АГЕНТСТВО  
ЮГРЫ

# Годовой отчет 2016



Предварительно утвержден  
Решением совета директоров  
АО «Ипотечное агентство Югры»  
Протокол № 13 от 29.05.17 года  
Председатель совета директоров

  
----- П.А. Цыганенко

УТВЕРЖДЕН  
Решением общего собрания  
акционеров  
от 29.06.2017 № 1

# СОДЕРЖАНИЕ

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АГЕНТСТВЕ ..... 3

Миссия.....	5
Ценности.....	6

## СВЕДЕНИЯ О ПОЛОЖЕНИИ АГЕНТСТВА В ОТРАСЛИ..... 7

Российская экономика.....	8
Ипотечное жилищное кредитование.....	10
Роль агентства на рынке недвижимости Югры ....	12
Партнеры Агентства .....	13

## ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АГЕНТСТВА ..... 14

Стратегия 2020 .....	15
Направления деятельности.....	16
Выполнение целевых показателей Стратегии.....	17

## ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ АГЕНТСТВА ..... 18

Реализация государственной программы .....	19
Продажа жилья .....	22
Аренда жилья.....	24
Инвестиции и дивестиции.....	31
Крупные сделки и сделки с заинтересованностью.....	32

## ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ..... 34

Структура имущества.....	35
Структура доходов и расходов .....	36
Чистая прибыль .....	37
Налоги и отчисления во внебюджетные фонды ..	38
Дивиденды .....	40
Рентабельность собственного капитала .....	41

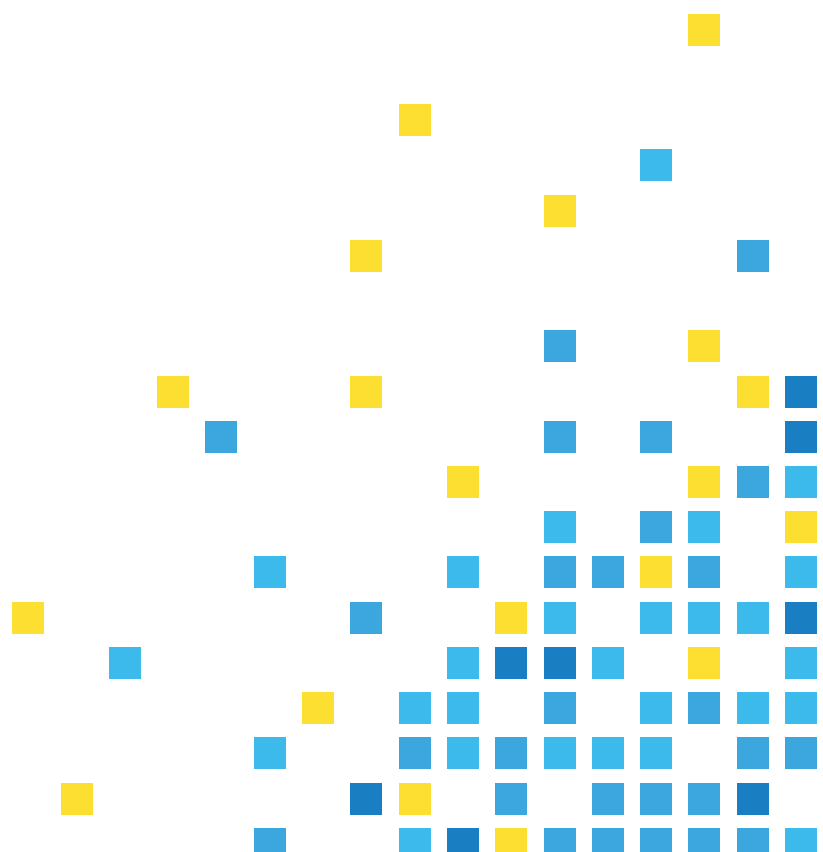
## УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ ..... 42

## КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ..... 45

Сотрудники Агентства .....	46
Сведения о составе совета директоров.....	48
Сведения о генеральном директоре Агентства.....	51
Сведения о менеджерах компании.....	52

## ПРИЛОЖЕНИЕ..... 53

# ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АГЕНТСТВЕ



<b>Полное название организации</b>	Акционерное общество «Ипотечное агентство Югры»
<b>Сокращенное название организации</b>	АО «Ипотечное агентство Югры»
<b>Юридический адрес</b>	Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, д. 29
<b>Почтовый адрес</b>	Россия, 628011, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, д. 29
<b>Сфера деятельности</b>	Финансовые услуги (предоставление кредитов на покупку домов специализированными учреждениями, не принимающими депозиты, и прочее денежное посредничество)
<b>Размер уставного капитала по состоянию на 01.01.2017 года</b>	3 731 781 547 рублей
<b>Акционеры</b>	АО «Государственная страховая компания «Югория» – 99,999999973203 % акций; АО «Страховая компания «Югория- жизнь» – 0,000000026797 % акций
<b>Контактная информация (в г. Ханты-Мансийске)</b>	тел.: +7 (3467) 36-37-55, 36-37-58, тел./факс 36-37-32; электронная почта: <a href="mailto:office@ipotekaugra.ru">office@ipotekaugra.ru</a> официальный интернет-сайт: <a href="http://www.ipotekaugra.ru">www.ipotekaugra.ru</a>

## 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 многообразия возможных. 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.

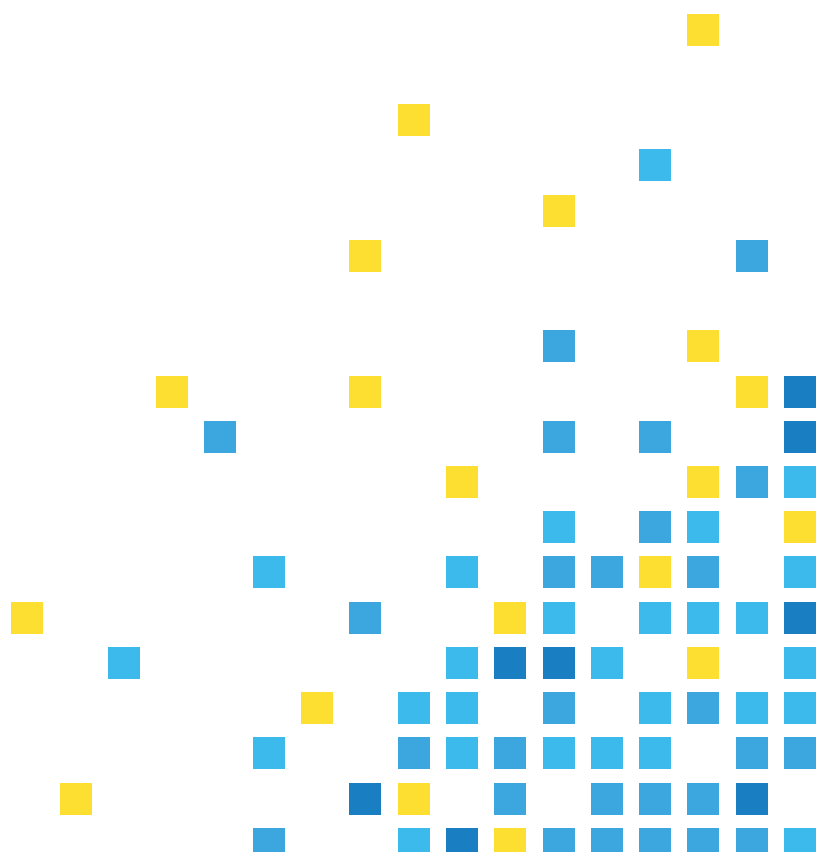
## Общественная польза

Мы доносим до людей информацию о том, какие у них есть возможности улучшить свои жилищные условия, 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



# РОССИЙСКАЯ ЭКОНОМИКА

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ

В Югре за отчетный период введено 746,4 тыс. кв. м жилья, в том числе 86,5 тыс. кв. м индивидуального жилья и 2,3 тыс. кв. м общежитий. Общий объем индустриального ввода жилья составил 657,6 тыс. кв. м, что на 20 % меньше показателя 2015 года.

По данным Росреестра, в 2016 году в России продано 2 млн 327 тыс. объектов жилой недвижимости, что на 2 % больше, чем в 2015 году. Рост объема сделок с жилой недвижимостью в Югре в 2016 году оказался выше среднероссийских показателей. В прошлом году в автономном округе было совершено более 26 тыс. сделок с жилой недвижимостью, что примерно на 9 % больше, чем годом ранее.

По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по ХМАО – Югре зарегистрировано 40 205 переходов прав на основании договора купли-продажи (мены) жилья и 4 684 сделок по договорам долевого участия в строительстве. По расчетам Агентства по итогам 2016 года в Югре доля первичного жилья составила 30 %, доля вторичного жилья – 70 % (расчет АО «Ипотечное агентство Югры»).

Общее количество сделок 26 136, в т.ч. сделок по ДДУ 4 285, что составляет 16 %.

По данным Центрального банка РФ, в 2016 году зафиксирован рост объема предоставленных ипотечных кредитов в России. Объем ипотечного кредитования составил 1 трлн 473,2 млрд рублей, что выше аналогичного периода прошлого года на 28 %. В ХМАО – Югре ипотечный рынок вырос на 29 % (с 28,5 млрд руб до 37,1 млрд руб.). Доля ипотечных кредитов, приобретенных в рамках под-

программы «Ипотечное жилищное кредитование», снизилась на 33 % (с 5,66 млрд руб до 3,78 млрд руб.), в тоже время доля коммерческих кредитов выросла на 45 % (с 22,94 млрд руб. до 33,32 млрд руб.). В целом, по данным Министерства финансов РФ, с марта по декабрь 2016 года выдано 304 тыс. ипотечных кредитов с субсидируемой ставкой на общую сумму 556 млрд рублей, что составляет 38 % от совокупного объема выданных за 2016 год ипотечных кредитов. В аналогичном периоде прошлого года доля ипотечных кредитов с субсидированной процентной ставкой составила 33 %.

В Югре спрос остался, как и в 2015 году, на стороне новостроек, в т.ч. за счет субсидирования процентных ставок Правительством РФ. Благодаря государственной поддержке ставки по ипотечным кредитам на приобретение жилья на первичном рынке в течение всего 2016 года не превысили 12 %, в то время как ставки по кредитам на приобретение жилья на вторичном рынке составляли 13–14 %.

По итогам 2016 года жители Югры в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» приобрели 1 100 квартир (74 % на первичном рынке (источник – база данных АО «Ипотечное агентство Югры») против 389 (26 %) квартир на вторичном рынке.

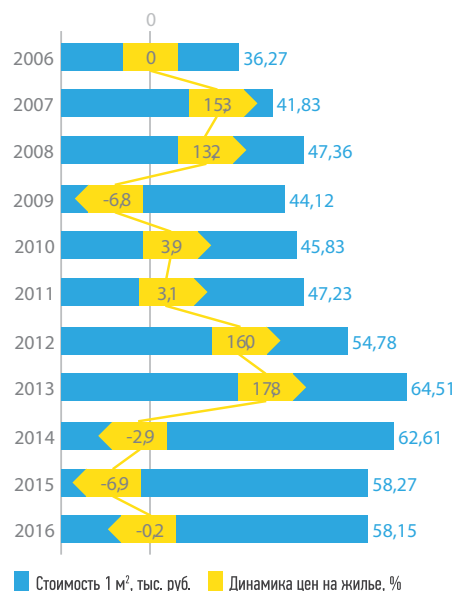
Рынок вторичного жилья также остался конкурентоспособным из-за серьезного падения цен. Текущая ситуация демонстрирует, что отрицательная ценовая динамика может сохраниться и в этом году за счет того, что на рынке к продаже представлено большое количество жилья. В целом по итогам 2016 года, по данным Агентства, средняя стоимость квадратного

метра вторичного жилья в Югре сократилась на 3,5 %. Наибольшее снижение отмечено в Ханты-Мансийске (на 17,3 %), Нефтеюганске (на 9,3 %), Нижневартовске (на 9,1 %). На этом фоне можно отметить несколько трендов в сфере недвижимости на 2017 год.

Постепенное восстановление экономической ситуации, стабилизация валютного курса и показателей инфляции позволит Центральному банку РФ, по всей вероятности, продолжить постепенное снижение ключевой ставки, что приведет к снижению ставок по ипотечному кредитованию.

Так что, скорее всего, уже к середине 2017 года мы увидим снижение средних ставок по ипотечным кредитам на вторичном рынке недвижимости до уровня 11–11,5 %. И вполне возможно, что к концу 2017 года некоторые категории граждан смогут получить ипотечные кредиты под 9–9,5 %.

**Динамика средней стоимости жилья на рынке недвижимости ХМАО – Югры по годам**





## АНАЛИЗ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ЮГРЕ

Номинальная цена за 1 кв. м жилья в «новостройке» в Югре по итогам 2016 года осталась на уровне 2015 года – 58 тыс. руб. Но по сравнению с 2015 годом, когда инфляция была на уровне 20 %, реальная стоимость квартир в 2016 году снизилась незначительно (5,4 %). В условиях жесткой конкуренции, чтобы оставаться «на плаву», большинство застройщиков постоянно практиковало и практикует различные акции и скидки, которые по сути также являются снижением стоимости квартир.

Стабильность цен на жилье говорит о том, что цена за квадратный метр в округе приблизилась к своей реальной стоимости. Не-

смотря на большой интерес населения к недвижимости, финансовые ресурсы потенциальных покупателей весьма ограничены. По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстата), реальные доходы населения по итогам 2016 года снизились на 5,9 %.

Несмотря на это, спрос на недвижимость в 2016 году оказался одним из самых высоких за последнее время. Свою роль сыграли программа по субсидированию ипотечных ставок и снижение в течение года банками процента по ипотечному кредиту. Вследствие этого средний размер кредита в Югре снизился на 1,4 % по

сравнению с 2015 годом. При этом средняя площадь приобретаемых квартир не изменилась и составила 55 кв. м.

По данным АО «Ипотечное агентство Югры», наибольшую долю предложения на первичном рынке жилой недвижимости занимают двухкомнатные квартиры – 47,6 %. За ними по популярности следуют однокомнатные квартиры (41,6 %), и трехкомнатные (9,88 %). В аналогичном периоде прошлого года также большим спросом пользовались двухкомнатные квартиры (47,9 %), однокомнатные квартиры (41,9 %), трехкомнатные квартиры – (9,9 %).

### Средние параметры приобретения квартиры в ХМАО – Югре\*

	Средняя площадь приобретаемого жилья, кв. м			Средняя стоимость жилья, руб.			Средний кредит на покупку жилья, руб.		
	2015 г.	2016 г.	%	2015 г.	2016 г.	%	2015 г.	2016 г.	%
ХМАО – Югра	54,82	54,6	-0,4	3 123 384	3 121 818	-0,1	2 318 913	2 344 400	1,1

\*Источники – данные АО «Ипотечное агентство Югры», госпрограмма ИЖК.

### Средняя стоимость квадратного метра жилья на «первичном» и «вторичном» рынках ХМАО – Югры в крупных городах\*

	Средняя стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке, руб.			Средняя стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке, руб.			Средняя стоимость квадратного метра жилья, руб.		
	2015 г.	2016 г.	%	2015 г.	2016 г.	%	2015 г.	2016 г.	%
ХМАО – Югра	57 823	58 390	+1,0	59 543	57 467	-3,5	58 273	58 151	-0,21
Нефтеюганск	62 724	60 210	-4,0	70 326	63 753	-9,3	63 973	61 638	-3,65
Нижневартовск	51 754	52 383	+1,2	62 408	56 569	-9,4	52 427	53 007	+1,1
Сургут	60 746	61 254	+0,8	60 975	61 360	+0,6	60 834	61 285	+0,74
Ханты-Мансийск	65 826	65 685	-0,2	69 808	57 753	-17,3	66 104	64 736	-2,07

\*Источники – данные АО «Ипотечное агентство Югры», Госпрограмма ИЖК.

# ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

По итогам 2016 года в России объем предоставленных рублевых ипотечных жилищных кредитов увеличился на 28,4 % по сравнению с предыдущим годом (с 1 трлн 161,66 млрд руб. до 1 трлн 472,23 млрд руб. за 12 месяцев 2015 г. и 2016 г. соответственно). При этом количество выданных кредитов увеличилось с 13 472 до 17 721 за тот же период на 23,8 %. В Югре по итогам 2016 года объем рынка ипотечного кредитования

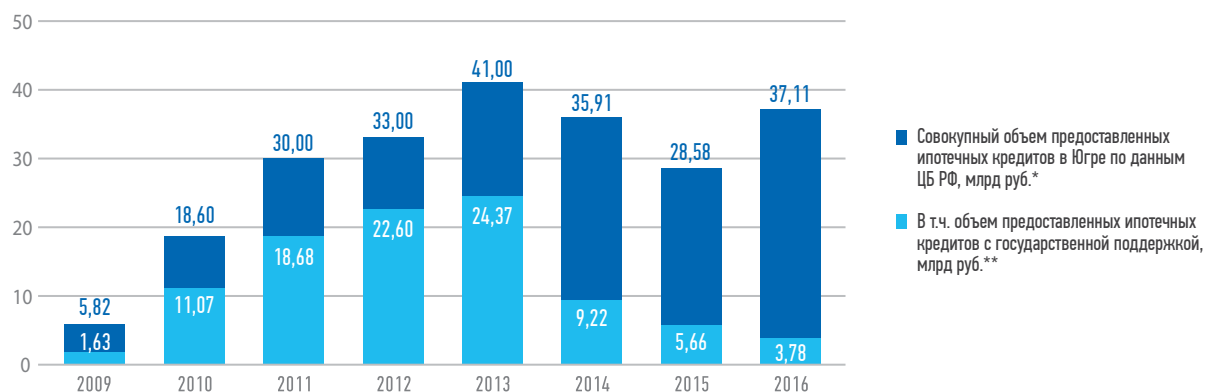
вырос на 28,9 % по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (с 28,6 млрд руб. до 37,1 млрд руб.).

По итогам 2016 года совокупный объем ипотечного кредитования в Югре в январе–декабре 2016 года составил 37,11 млрд руб., в том числе с государственной поддержкой фактически выдано кредитов на сумму 3,78 млрд руб. Таким образом, доля ипотечных кредитов, приобретенных в рамках

подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование», составила 10 % от общего объема выданных ипотечных кредитов.

Снижение объемов ипотечного кредитования с государственной поддержкой связано с изменением в 2014 году условий участия жителей автономного округа в государственной жилищной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного

## Динамика объема ипотечных кредитов, предоставленных в Югре в 2009–2016 гг.



## Объем предоставленных ипотечных кредитов в Югре в 2009–2016 гг.

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

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

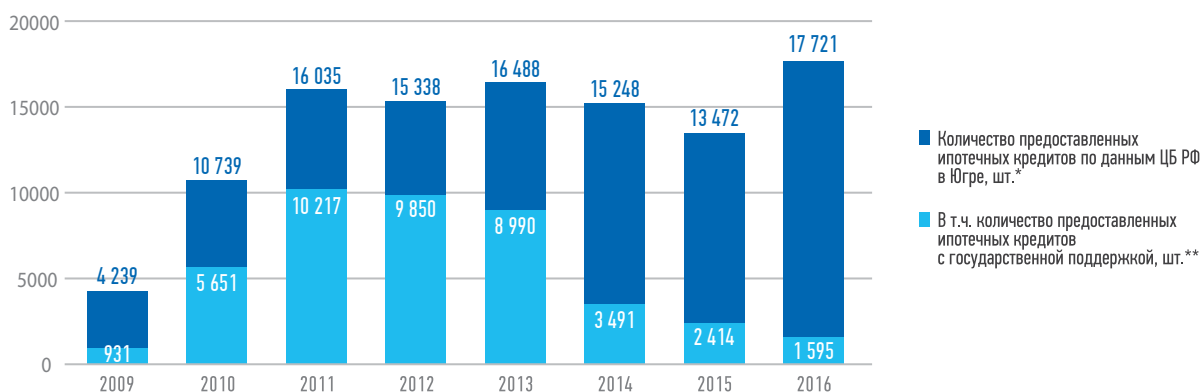
\*\*По данным АО «Ипотечное агентство Югры».

округа – Югры в 2014–2020 годах». По новым условиям программы для получения льгот необходимо постоянно проживать на территории автономного округа в течение 15 лет, а также участник программы имеет возможность воспользоваться только одной из форм поддержки. Ежегодное снижение размера компенсации процентной ставки по ипотечному кредиту также отражается на привлекательно-

сти данной программы. И если на протяжении ряда лет доля «Ипотечного жилищного кредитования» в структуре ипотеки составляла 65 %, то в 2015 году доля снизилась до 20 %, а к 2016 году – до 10 %. В России количество предоставленных населению ипотечных кредитов выросло на 23,8 % по отношению к аналогичному периоду прошлого года. В 2016 году предоставлено 856 тыс. 378 ипотечных кредитов. В Югре

увеличение количества ипотечных сделок составило 30,2 % в сравнении с предыдущим годом (17 тыс. 721 ипотечный кредит). Если рассматривать долю ипотечных кредитов, предоставленных с государственной поддержкой по их количественному выражению, то по итогам отчетного периода она составила 9 %.

#### Динамика количества ипотечных кредитов, предоставленных в Югре в 2009 -2016 гг.



#### Количество ипотечных кредитов, предоставленных в целом в ХМАО – Югре, в целом в 2009–2016 гг.

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

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

\*\*Источники – данные АО «Ипотечное агентство Югры», Госпрограмма ИЖК.

# 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.

Основанное Правительством Югры, Агентство на протяжении более 11 лет помогает югорчанам улучшить свои жилищные условия, найти жилье для счастливой и комфортной жизни. За это время порядка 300 тысяч человек получили в стенах Агентства бесплатные консультации, более 77 тысяч семей – улучшили свои жилищные условия.

В настоящее время Агентство реализует квартиры в новостройках большинства городов автономного округа, а также в Тюмени, Санкт-Петербурге, Краснодаре, Сочи, Самаре, Екатеринбурге, Мо-

скве, других городах и регионах России. Компания постоянно модернизирует, расширяет спектр своих услуг и сегодня уверенно входит на рынок вторичного жилья Югры.

По итогам 2016 года доля Агентства на рынке новостроек составила 5,6 % (639 сделки), доля Агентства в продажах всего жилья в Югре – 3,0 % (780 сделок). Мы продаем квартиры более чем в 50 новостройках региона и за пределами автономного округа. Согласно стратегическому плану компании к 2020 году количество сделок Агентства на рынке недвижимости должно составлять 3 500.

Сегодня Ипотечное агентство Югры предлагает уникальную продуктовую линейку: это продажа жилья на первичном и вторичном рынках, реализация государственной жилищной программы Югры, подбор ипотечного кредита.

Кроме того, Ипотечное агентство Югры – единственная компания, которая строит арендное жилье коммерческого использования в автономном округе. В совокупности она сдает внаем 604 квартиры в 4 собственных домах в крупнейших городах Югры. Общая площадь квартир составляет 30 810,75 кв. м, а средняя доля их загрузки – 97 %.

В настоящее время в Ханты-Мансийске осуществляется строительство еще двух арендных домов – на 108 и 126 квартир, совокупной площадью более 9,2 тыс. кв. м. Начать их заселение мы планируем осенью 2017 года.

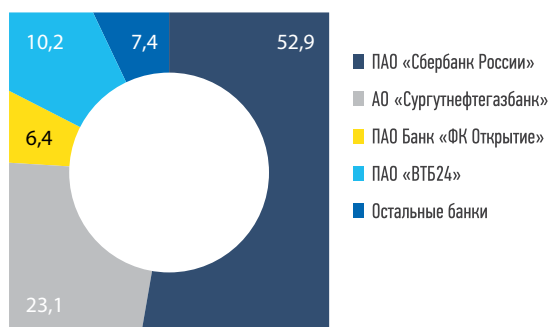
До 2020 года арендный фонд Агентства увеличится в 2,5 раза – до 1500 квартир, а их общая площадь превысит 62 тыс. кв. м.

# ПАРТНЕРЫ АГЕНТСТВА

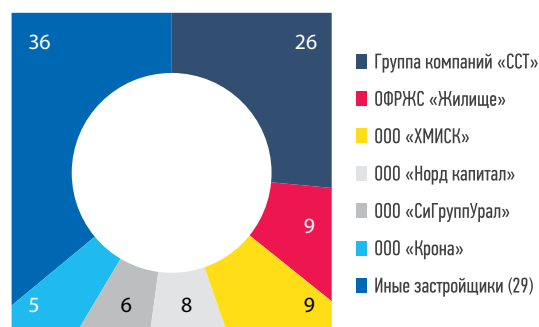
## Партнеры в реализации государственной жилищной программы:

- Правительство Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
- Департамент строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
- Муниципальные образования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре
- Многофункциональные центры Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Доля ипотечных кредитов, предоставленных в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» в разрезе банков, %



Доля квартир окружных партнеров-застройщиков, проданных Агентством, %



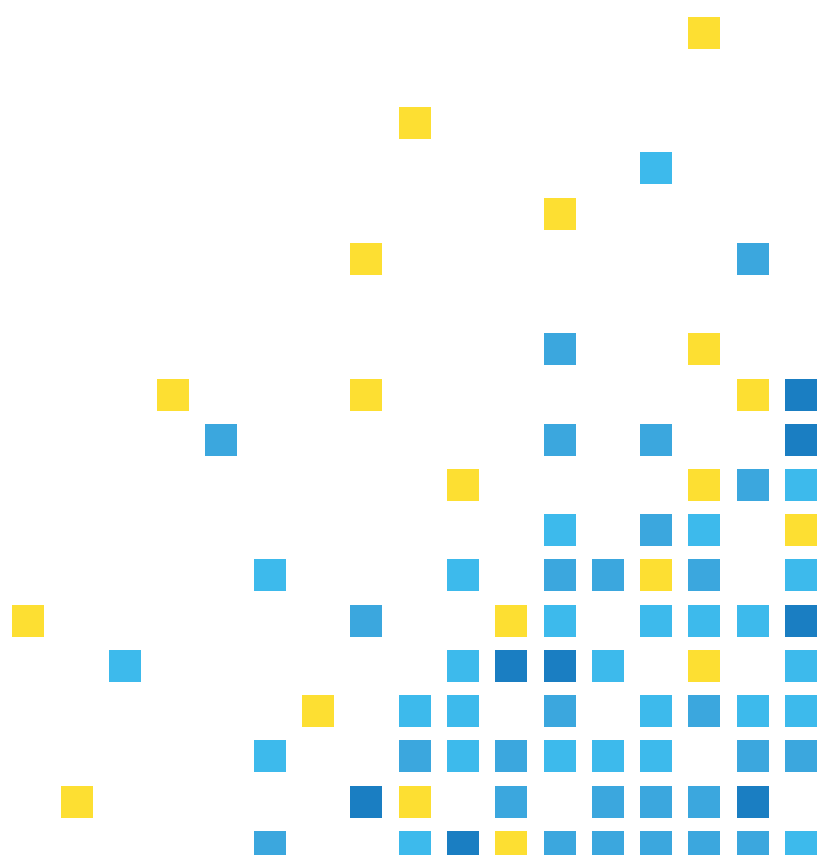
## Партнеры Агентства в банковской сфере

Банки	Объем предоставленных ипотечных кредитов в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование», млн руб.	Доля ипотечных кредитов, предоставленных в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» в разрезе банков, %
ПАО «Сбербанк России»	1 996,73	52,9
АО «Сургутнефтегазбанк»	870,72	23,1
ПАО «ВТБ24»	383,38	10,2
ПАО Банк «ФК Открытие»	239,99	6,4
Иные банки	285,80	7,6

## Основные застройщики Югры по количеству проданного жилья, шт.

Застройщик	Количество квартир окружных партнеров-застройщиков, проданных Агентством, шт.	Доля квартир окружных партнеров-застройщиков, проданных Агентством, %
Группа компаний «ССТ»	169	26
ОФРЖС «Жилище»	59	9
ООО «ХМИСК»	57	9
ООО «Норд капитал»	48	8
ООО «СиГруппУрал»	41	6
ООО «Крона»	35	5
Иные застройщики (29)	265	36

ПРИОРИТЕТНЫЕ  
НАПРАВЛЕНИЯ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
АГЕНТСТВА.  
СТРАТЕГИЯ  
АГЕНТСТВА  
ДО 2020 ГОДА



# СТРАТЕГИЯ АГЕНТСТВА ДО 2020 ГОДА

## 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 5,2 %.

### Положение на рынке:

- комплексное управление проектами по инвестированию в арендное жилье;
- реализация инвестиционных проектов по приобретению наемных домов коммерческого использования площадью 62,1 тыс. кв. м 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 – 3 500 сделок физических лиц<sup>1</sup>.

### 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.

<sup>1</sup> В том числе сделки партнеров – франчайзи Агентства

# НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2016 ГОДУ

В 2016 году Ипотечное агентство Югры осуществляло свою деятельность в **трех основных направлениях:**

## — 1 —

**Предоставление государственной поддержки участникам окружной жилищной программы при ипотечном кредитовании.**

В течение 11 лет АО «Ипотечное агентство Югры» реализует жилищные программы по предоставлению поддержки льготным категориям населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в форме компенсации части банковской процентной ставки по ипотечным кредитам и субсидий.

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

- более 300 тысяч жителей Югры получило очные консультации, в т.ч. 4 831 жителей в 2016 году;
- свыше 110 тыс. семей было признано участниками жилищных программ, в т.ч. 2 426 семей в 2016 году;
- порядка 66 тысяч семей в Югре получило и продолжает получать государственную поддержку при участии Агентства, в т.ч. 4 836 семей в 2016 году.

## — 2 —

**Предоставление комплекса риэлтерских услуг: подбор и продажа квартир на первичном и вторичном рынке жилья, подбор и продажа ипотечного кредита.**

Направление по продажам в АО «Ипотечное агентство Югры» открылось в 2012 году. Оно позволило населению получать комплекс услуг в режиме «одно окно», что существенно экономит время по приобретению жилья и получению ипотечного кредита. Такой подход обеспечил приток клиентов – не только желающих получить государственную поддержку, но и жителей округа, интересующихся жильем как в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, так и за его пределами.

За время существования данной услуги Агентством продано почти 3 тыс. квартир, в т.ч. 780 квартир – в 2016 году. Свыше 4 600 ипотечных кредитов оформлено с участием Агентства, в т.ч. в 2016 году – 620 ипотечных кредита.

## — 3 —

**Формирование собственного фонда арендного жилья путем приобретения наемных домов коммерческого использования и управление им.**

К концу 2016 года для жителей автономного округа Агентством приобретено 604 арендных квартиры общей площадью около 31 тыс. кв. м в гг. Ханты-Мансийске, Сургуте и Нефтеюганске. Среднегодовая загрузка квартир в наших домах составляет 97 %.

В настоящее время осуществляется строительство еще двух арендных домов в г. Ханты-Мансийске – на 108 и 126 квартир совокупной площадью более 9,2 тыс. кв. м. Начать их заселение планируется осенью 2017 года.

Агентство продолжит формирование собственного фонда арендного жилья путем приобретения наемных домов коммерческого использования и управления ими.

К 2020 году Агентство планирует стать крупнейшей по объему собственного арендного фонда компанией в России, формирующей цивилизованный рынок найма жилых помещений, выступающей оператором по управлению наемными домами коммерческого использования.

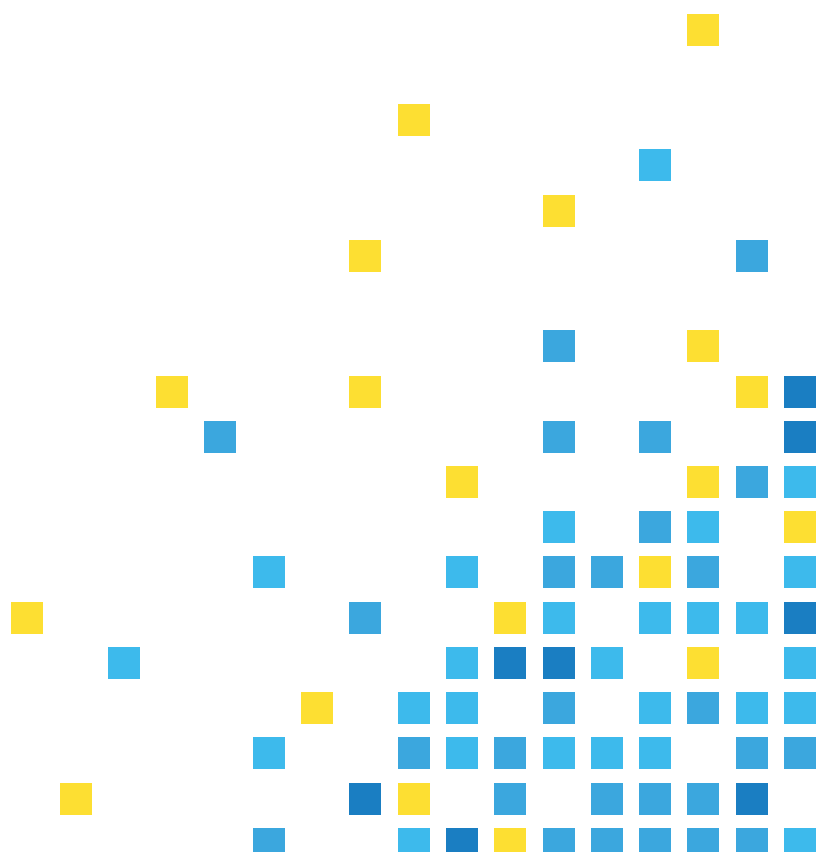


# ВЫПОЛНЕНИЕ ЦЕЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТРАТЕГИИ

## Выполнение целевых показателей стратегии Агентства с учетом дочерних компаний

Показатель	Единица измерения	План, 2016 г.	Факт, 2016 г.	Исполнение, %	Факт, 2015 г.	Сравнение 2016/2015, %
<b>Финансовые показатели</b>						
Рентабельность собственного капитала	%	3,9	4,2	108	3,3	127
Чистая прибыль	млн руб.	160	171	107	142	120
<b>Положение на рынке</b>						
Доля сделок по услуге «Одно окно», в том числе						
Доля сделок по продаже первичного жилья (в индустриальном вводе жилья 657,6 кв. м с учетом балконов)	%	17	6	37,5	6	-
	кв. м	-	36 744,93	5,6	49 926,21	74
Доля сделок по продаже ипотечных кредитов банка (от доли ипотечных кредитов по ХМАО – Югра – 17 721)	%	17	3,5	21,9	8,2	43
	шт.	-	620	-	1 118	45
Объем ввода наемных домов коммерческого использования с нарастающим итогом	кв. м	37 000	30 810,75	83	17 008,95	181
<b>Качественные показатели</b>						
Уровень удовлетворенности клиентов качеством предоставляемых услуг	от 1 до 5 (где 1 – наименьший показатель)	не менее 4-х	4,9	123	4,9	100

ОТЧЕТ СОВЕТА  
ДИРЕКТОРОВ  
О РЕЗУЛЬТАТАХ  
РАЗВИТИЯ  
АГЕНТСТВА



# РЕАЛИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ 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 отдельных мероприятий государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2016–2020 годы» 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, а также семьям, имеющим детей-инвалидов, субсидии на погашение задолженности по полученным до 31 декабря 2013 года ипотечным жилищным кредитам с компенсацией части процентной ставки за счет средств бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- 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».

По сравнению с 2015 годом этот показатель сократился в два раза. В Единую справочную службу в 2016 году позвонили 38 тыс. 061 гражданин. Через официальный сайт Агентства [www.ipotekaugra.ru](http://www.ipotekaugra.ru) обратилось 1 625 югорчан. Всего за год сайт посетило 272 тыс. 247 пользователя. Они совершили порядка 2,1 млн просмотров страниц сайта. В динамике льготного ипотечного кредитования за 2016 год наблюдается снижение количества семей, признанных участниками 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» (доля семей, признанных участниками подпрограммы, от количества семей, признанных участниками мероприятия за 2015 год, -39 %), и снижение сделок в рамках ипотечной программы (-35 %).

Фактором, влияющим на уменьшение количества новых участников, стало снижение размера предоставляемой компенсации.

В 2016 году за консультациями по приобретению жилья и получению мер государственной поддержки обратилось **4 831** житель округа.

**Итоги реализации программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2016–2020 годы» в 2015–2016 гг.**

Показатели	2015	2016	в сравнении с АППГ, %
<b>Мероприятие «Обеспечение жильем молодых семей, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм»</b>			
Количество обратившихся, семей	144	101	-29
в т.ч. вновь рожденные дети	144	101	-29
Поставлено на учет, семей	127	79	-37
в т.ч. вновь рожденные дети	127	79	-37
Предоставлено субсидий, семей	675	3 253	382
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	662,4	3 009,2	354
<b>Мероприятие «Обеспечение жильем граждан из числа коренных малочисленных народов автономного округа, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм»</b>			
Предоставлено субсидий, семей	78	222	184
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	211,18	627,89	197
<b>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»</b>			
Количество обратившихся, семей	9 308	4 831	-48
Поставлено на учет, семей	3 990	2 426	-39
Оказано государственной поддержки, семей	2 464	1 583	-35
Объем предоставленной государственной поддержки (без учета рефинансирования), млн руб.	350,56	468,65	34
Стоимость приобретенного жилья (без учета рефинансирования), млн руб.	7 768,3	5 050,28	35
<b>Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм и мероприятий»</b>			
Предоставлено субсидий, семей	0	469	-
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	0	337,98	-
<b>Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан»</b>			
Предоставлено субсидий, семей	0	12	-
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	0	11,79	-
<b>Мероприятие «Предоставление семьям, имеющим трех и более детей и невысокий уровень дохода, а также семьям, имеющим детей-инвалидов, субсидии на погашение задолженности по полученным до 31 декабря 2013 года ипотечным жилищным кредитам с компенсацией части процентной ставки за счет средств бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»</b>			
Предоставлено субсидий, семей	0	111	-
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	0	153,67	-
<b>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»</b>			
Предоставлено соц.выплат, семей	0	2	-
Объем предоставленных соц. выплат, млн руб.	0	0,54	-

## ИТОГИ РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЯ «РАСШИРЕНИЕ»

В 2016 году принято 97 решений о предоставлении компенсации части процентной ставки по кредитам на приобретение жилых помещений в случае досрочного погашения кредита, ранее предоставленного с компенсацией части процентной ставки в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2005–2015 годы», в целях приобретения жилого помещения большей площади (расширения).

36 % участников госпрограммы производили обмен однокомнатной квартиры на двухкомнатную, 34 % меняли однокомнатную на трехкомнатную квартиру и 30 % – двухкомнатную на трехкомнатную.

### Реализация мероприятия «Расширение» по итогам 2016 года

Муниципальное образование	Кол-во, шт.	Стоимость жилья, руб.	Сумма кредита, руб.	Площадь, кв. м
Сургут	49	142 789 132,9	89 939 036	3 614,29
Нижневартовск	23	139 078 154,5	89 980 000	1 717,04
Нефтеюганск	14	39 790 093,35	28 820 385	970,13
Ханты-Мансийск	8	32 936 832	20 416 673	545,15
Мегион	2	10 029 225,6	7 064 776	137
Урай	1	6 484 000	4 833 600	89,20
<b>ХМАО – Югра</b>	<b>97</b>	<b>393 685 028,37</b>	<b>255 950 760,00</b>	<b>7 072,81</b>

# ПРОДАЖА ЖИЛЬЯ

## Динамика сделок в Югре по продаже жилой недвижимости

	2015, шт.	2016, шт.	Динамика, %
Количество сделок по продаже жилья, совершенных в округе, по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра)	23 883	26 136	9
Количество квартир, проданных АО «Ипотечное агентство Югры», в том числе:			
Группа «ЦЕНТР» (Когалым, Нефтеюганск, Пыть-Ях, Сургут)	551	384	-30
Группа «ЗАПАД» (Советский, Нягань, Урай, Ханты-Мансийск, Югорск)	326	320	-2
Группа «ВОСТОК» (Нижневартовск, Лангепас, Мегион)	93	76	-18

Агентством заключены договоры на реализацию жилья с более чем 50 застройщиками, работающими как в округе, так и за его пределами. Средний размер вознаграждения Агентства от застройщиков-партнеров за 2016 год составил 69 тыс. руб.

В 2016 г. общий объем комиссии, полученный Агентством от застройщиков, вырос на 27 % с 40 024 тыс. руб. до 50 862 тыс. руб. В 2016 году Агентством было совершено 780 сделок, в том числе 639 сделок по продаже первичного жилья в округе, 12 сделок по продаже первичного жилья за пределами округа, 76 сделок по продаже вторичного жилья в округе и 53 продажи собственных квартир.

Агентством за год преимущественно продавались квартиры застройщиков:

- ООО «ССТ» – 26 % (169 сделок – 9 545 кв. м).
- ОФРЖС «Жилище» – 91 % (59 сделок – 3 113 кв. м).

Также было произведено 12 межрегиональных сделок. 8 квартир было приобретено югорчанами в новостройках Тюмени.

На вторичном рынке жилья Агентством в 2016 году было реализовано 76 квартир, или 4 125 кв. м (Приложение 2).

5,6

### Доля Агентства на рынке первичного жилья Югры (%)

3,0

### Доля по продаже всего жилья в регионе (%)

## ПОДБОР И ПРОДАЖА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА (ИПОТЕЧНЫЙ КОНСУЛЬТАНТ)

За 2016 год с помощью Агентства выдано 620 кредитов на сумму 1 трлн 417 млн руб., что составляет 3,8 % от общего объема кредитования в Югре (по данным ЦБ РФ за 12 месяцев 2016 года – 37,11 млрд руб.).

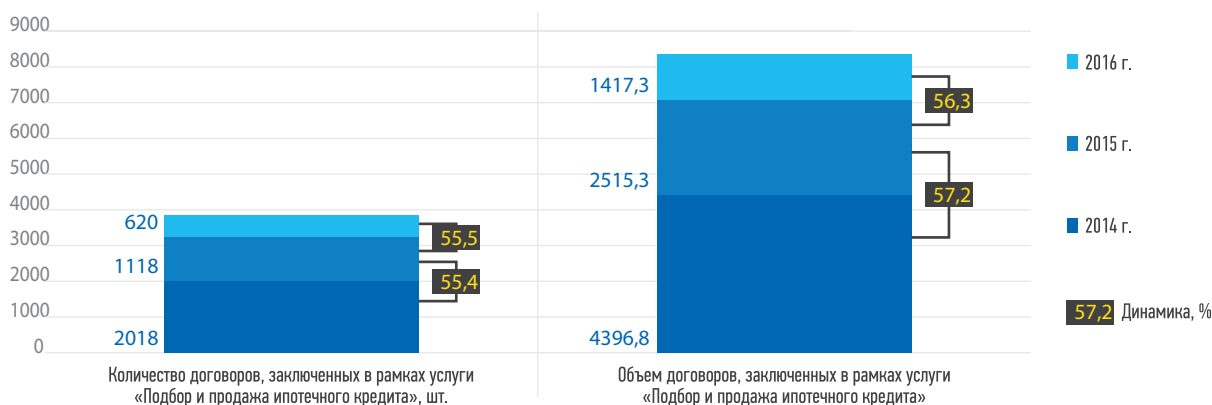
Размер вознаграждения Агентства от банков-партнеров за 2016 год составил 2 млн 896,5 тыс. руб.

Наибольшая доля клиентов (50 %) использует кредитные программы ПАО Сбербанк России, 29 % кредитуются в АО Банк «СНГБ», 10,5 % в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие».

### Размер вознаграждения, полученный Агентством от продажи ипотечных кредитов, по группам

	Размер вознаграждения, тыс. руб.
Группа «ЦЕНТР» (Когалым, Нефтеюганск, Пыть-Ях, Сургут)	1 896,09
Группа «ЗАПАД» (Советский, Нягань, Урай, Ханты-Мансийск, Югорск)	863,45
Группа «ВОСТОК» (Нижневартовск, Лангепас, Мегион)	136,92
<b>Итого по Агентству:</b>	<b>2 896,5</b>

### Динамика продажи ипотечных кредитов по услуге «Подбор и продажа ипотечного кредита» в 2014–2016 гг.



\*По данным АО «Ипотечное агентство Югры».

### Сведения о средних параметрах ипотечного кредита в рамках услуги «одно окно» за 2016 год

	ПАО «Сбербанк России»		ПАО Банка «ФК Открытие»		АО «СНГБ»		ИТОГО	
	2015 г.	2016 г.	2015 г.	2016 г.	2015 г.	2016 г.	2015 г.	2016 г.
Средняя сумма кредита, тыс. руб.	2 150,70	2 405,70	2 364,70	2 181,76	2 427,60	2 473,64	2 345,80	2 367,79
Средняя процентная ставка, %	11,83	12,24	12,39	11,65	12,47	12,62	12,34	12,25
Средний срок кредита, мес.	206	204	202	203	192	192	213	201

## АРЕНДА ЖИЛЬЯ

### Объем арендного фонда группы компаний АО «Ипотечное агентство Югры»

Показатель (нарастающим итогом)	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год
Общая площадь наемных домов коммерческого использования, кв. м	-	17 008,95	17 008,95	30 810,75
Количество квартир, шт.	-	354	354	604
Средняя площадь квартир, кв. м	-	48,1	48,1	51,0

В 2013 году Агентство приступило к практической реализации пилотных инвестиционных проектов по приобретению наемных домов коммерческого использования в гг. Сургуте, Ханты-Мансийске и Нефтеюганске.

К концу 2016 года в вышеуказанных городах построено и сдано в эксплуатацию 4 арендных дома:

- в г. Нефтеюганске – 5-этажный дом на 94 квартиры;
- в г. Ханты-Мансийске – 8-этажный дом на 90 квартир;
- в г. Сургуте – 16-этажный дом на 170 квартир и 25-этажный жилой дом на 250 квартир.

Кроме того, в г. Ханты-Мансийске сегодня строятся еще два арендных дома – на 108 и 126 квартир. Их заселение планируется осенью 2017 года.

## СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД ОТ «АРЕНДНОГО БИЗНЕСА»

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

### г. Ханты-Мансийск

ООО «Рябиновая дом 1»

### г. Сургут

ООО «Микрорайон 30 дом 15/1»;  
ООО «Микрорайон 45 дом 1».

### г. Нефтеюганск

ООО «Микрорайон 11Б дом 11»

### «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 51 кв. м.





## Технические параметры арендных домов

Адрес Объекта	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. Рябиновая, дом 3 (строительный адрес)	г. Ханты-Мансийск, ул. Рябиновая, дом 5 (строительный адрес)	Всего
Застройщик Объекта	ООО «Версо-Монолит Инвест»	ООО «Северные строительные технологии»	ОФРЖС «Жилище»	ООО «Новые Бизнес-Технологии»	АО «Строительная компания ВНСС»		-
Дата ввода Объекта в эксплуатацию	31 декабря 2014 года	26 ноября 2014 года	05 августа 2014 года	08 ноября 2016 года	до 30 мая 2017 года		-
Начало заселения нанимателей в жилые помещения	14 мая 2015 года	25 июня 2015 года	02 ноября 2014 года	01 декабря 2016 года	сентябрь 2017 года		-
Общая площадь квартир, кв. м	4 511,90	7 812,80	4 684,25	13 801,80	4 460,26	4 769,10	40 040,11
Средняя площадь квартир, кв. м	50,13	45,96	49,83	55,21	41,30	38,46	47,78*
Общее количество квартир, шт.	90	170	94	250	108	124	838

\*Планируемая площадь, с учетом двух строящихся арендных домов в г. Ханты-Мансийске.

В наших будущих проектах арендных домов мы будем еще в большей степени оптимизировать жилое пространство и сокращать среднюю площадь квартир до 40–42 кв. м, так как меньшая площадь означает меньшую оплату аренды для наших клиентов и экономическую эффективность для нас.

Также мы ориентируемся на современный смарт-формат жилья – квартиры «1+» (или евро-студии) и «2+»: при соблюдении всех строительных нормативов мы будем

размещать на небольшой площади наибольшее жилое пространство, объединять кухонные и гостиные зоны, уменьшать площади коридоров в квартирах.

В наших арендных домах применены энергоэффективные технологии строительства из экологически чистых материалов, они оснащены видеонаблюдением с подключением к системе «Безопасный город», оборудованы современной бытовой техникой и мебелированы.

Еще одна наша уникальная отли-

чительная черта: мы предоставляем нашим клиентам возможность временной регистрации в наших домах на период проживания.

Более того, наши клиенты вправе самостоятельно «совершенствовать» арендуемое жилое пространство, согласовав с нами перечень работ, поэтому наши квартиры – это не общежитие, а именно «жилье», которое клиент может «подогнать» под себя и свои вкусы в интерьере и оборудовании.

Мы предлагаем удобную систему взаимодействия между нами и клиентом – информационную систему «ИнфоЮгра». Эта система позволяет в режиме реального времени производить онлайн-расчеты по начислениям и оплате наших и жилищно-коммунальных услуг, взаимодействовать посредством электронной почты с управляющей организацией, предоставляющей жилищно-ком-

мунальные услуги, а также предоставлять ей в электронном виде показания индивидуальных приборов учёта и многое другое.

Технологической особенностью второго арендного дома в г. Сургуте (ул. Крылова, дом 53/3) можно назвать то, что все квартиры в нем 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 «ИнфоЮгра» для начисления коммунальных услуг. В наших будущих проектах арендных домов мы будем использовать аналогичные современные IT-решения для улучшения качества наших услуг.

## ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ И ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ

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

При строительстве наших арендных домов мы основывались на принципах энергоэффективности, энергосбережения и достижения оптимального баланса между сокращением потребляемой энергии, здоровым микроклиматом и бережным отношением к природе. Особое внимание мы уделяем герметичности внутренней и внешней оболочки жилого дома, которая важна для баланса тепловой энергии в жилых помещениях, установке индивидуальных приборов учета, регулирования водоснабжения, энергоресурсов и установки энергосберегающего оборудования. Для проверки качества строительного-монтажных работ, в части тепловой защиты, мы проводим тепловизионное обследование всех 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 арендных 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 (воды, тепловой энергии, электрической энергии), по которым наши наниматели и платят за потребленные ресурсы.

Также для улучшения качества наших домов мы планируем ввести обязательный строительный контроль для новых проектов арендного жилья. Эта мера позволит минимизировать наши риски в части некачественного и ненормативного выполнения Застройщиком строительного-монтажных работ.

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ АРЕНДНЫМИ ДОМАМИ

Затраты на техническое обслуживание арендных домов оказывают существенное влияние на экономическую эффективность данного направления деятельности. Именно поэтому, а также с целью предоставления нашим клиентам качественных жилищно-коммунальных услуг, нами проведен 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.

**Технические параметры арендных 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
Управляющая организация, обслуживающая Объект	ООО «ЮграТеплоГазСтрой»	ООО «ЮТЕРРА»	ООО «ЖЗУ № 5»	ООО «УК Бережливый дом»
Тариф на техническое обслуживание и текущий ремонт, содержание и техническое обслуживание лифтов, сбор и вывоз ТБО, руб./кв. м	32,72	30,00	37,25	29,00
Отношение к среднегородскому тарифу на техническое обслуживание и текущий ремонт, %	-15	-12	-5	-14

**Среднемесячное значение потребления ресурсов в натуральном и денежном выражении за 2016 год**

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
Класс энергетической эффективности	В (высокий)			С (нормальный)
Электроэнергия (кВт/кв.м), руб./кв.м	2,00	2,30	2,17	1,17*
	3,54	4,17	3,93	2,04*
Теплоэнергия (Гкал/кв. м), руб./кв. м	0,01	0,01	0,01	0,03*
	20,32	22,04	19,35	49,27*
Вода холодная (м³/кв. м), руб./кв. м	0,19	0,22	0,17	0,03*
	10,26	8,98	7,05	1,14*
Газ (м³/кв. м), руб./кв. м	0,03			
	0,18			
Вода горячая	нет**			

\*С 1 декабря 2016 года потребление ресурсов жильцами в 62 из 250 квартир.

\*\*Жилой дом с индивидуальным тепловым пунктом. Отсутствует централизованное горячее водоснабжение.

Текущее техническое и санитарное состояние наших квартир, а также имущества (мебель и бытовая техника) контролируется регулярными проверками, которые мы, согласно договору найма (аренды), вправе проводить два раза в год.

Непосредственным управлением арендным домом в Ханты-Мансийске в 2016 году мы занимались самостоятельно, а с 01 февраля 2017 года – как и в городах Сургуте и Нефтеюганске, – к управлению арендным домом мы привлекли партнера на договорной основе (аутсорсинг). Такая модель управления хорошо зарекомендовала себя и сегодня является наиболее эффективной.

Также на эффективность данного «бизнеса» положительное воздействие 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; предоставление долгосрочного финансирования по экономически приемлемой процентной

ставке сроком на двадцать лет от АО «Агентство финансирования жилищного строительства» в соответствии с условиями Продукта «Арендное жилье».

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.

## ИНВЕСТИРОВАНИЕ В «АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС»

Мы очень тщательно подходим к выбору объекта инвестирования в арендную недвижимость, так как стоимость арендного дома может достигать до нескольких сотен миллионов рублей, а сроки окупаемости в данном бизнесе, как правило, достаточно велики и составляют около 20 лет.

### Финансовые показатели Проектов

Наименование	000 «Рябиновая дом 1»	000 «Микрорайон 30 дом 15/1»	000 «Микрорайон 115 дом 11»	000 «Микрорайон 45 дом 1»	АО «Ипотечное агентство Югры»		Итого
					ул. Рябиновая, дом 3 (строительный адрес)	ул. Рябиновая, дом 5 (строительный адрес)	
Объем инвестиций в Проект, тыс. руб.	280 592,51	486 965,19	256 730,34	817 888,23	276 137,58	296 849,39	2 415 163,24
в т.ч. собственные средства, тыс. руб./%	156 350,00 56	486 965,19 100	144 500,00 56	817 888,23 100	276 137,58 100	296 849,39 100	2 178 690,39 90
в т.ч. заемные средства, тыс. руб./%	124 242,51 44	-	112 230,34 44	-	-	-	236 472,85 10
Чистый накопленный доход, тыс. руб.	514 831	880 575	428 306	1 598 349	576 538	608 229	4 606 828
Чистая приведенная стоимость (NPV), тыс. руб.	26 301	10 597	5 109	18 149	30 016	31 014	120 065
Срок окупаемости проекта, лет	15,44	16,6	17,6	17,7	14,5	14,6	-
Дисконтированный срок окупаемости, лет	20,7	20,7	21,0	23,0	21,2	21,2	-
Внутренняя норма рентабельности (IRR), %	11,0	10,9	10,4	10,7	11,6	11,5	-

**Финансовые результаты дочерних организаций Агентства**

Наименование	000 «Рябиновая дом 1»			000 «Микрорайон 30 дом 15/1»			000 «Микрорайон 11Б дом 11»			000 «Микрорайон 45 дом 1»			Итого		
	2015 год	2016 год	Динамика, %	2015 год	2016 год	Динамика, %	2015 год	2016 год	Динамика, %	2015 год	2016 год	Динамика, %	2015 год	2016 год	Динамика, %
Физическая загрузка жилых помещений наемного дома коммерческого использования, %	84	97	+13	80	98	+18	88	93	+5	-	13	-	84	97*	+13
Финансовая загрузка жилых помещений наемного дома коммерческого использования, %	87	98	+11	79	102	+23	90	96	+6	-	32	-	85	98*	+13
Коэффициент «обрачиваемости» квартир, %	38	93	+55	16	78	+62	102	96	-6	-	0	-	45	87*	+42
Среднемесячный арендный доход на одну квартиру, тыс. руб.	24	24	-	17	19	+12	19	17	-2	-	20	-	19	19*	-
Доходы, тыс. руб.	16 191	26 875	+66	36 578	40 254	+10	21 473	20 969	-2	-	730	-	74 242	88 828	+20
Расходы, тыс. руб.	25 206	15 779	-37	46 281	30 075	-35	16 475	17 512	+6	58	18 250	-	88 020	81 616	-7
Текущий налог на прибыль, тыс. руб.	0	0	-	0	0	-	909	0	-	0	0	-	909	0	-
Изменения отложенных налоговых обязательств и активов, тыс. руб.	(1 790)	(2 243)	+25	(1 940)	(2 044)	+5	(194)	(929)	+379	(11)	(2 403)	-	(3 935)	(2 813)	-29
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	(7 226)	8 852	-	(7 763)	8 136	-	3 896	2 527	-35	(47)	(15 116)	-	(11 140)	4 399	-

\* Без учета ООО «Микрорайон 45 дом 1».

**Инвестиции в арендное жильё в 2016 году**

Наименование	ООО «Рябиновая дом 1»	ООО «Микрорайон 30 дом 15/1»	ООО «Микрорайон 115 дом 11»	ООО «Микрорайон 45 дом 1»	АО «Ипотечное агентство Югры»		Итого
					ул. Рябиновая, дом 3 (строительный адрес)	ул. Рябиновая, дом 5 (строительный адрес)	
Объем инвестиций в Проект, тыс. руб.	-	-	-	395 561,89	150 011,56	178 902,76	724 476,21

При эффективной организации всех сопутствующих процессов, «арендный бизнес» приносит стабильный денежный поток в виде арендных платежей, а привлечение дополнительных доходов от использования Объектов является существенным элементом для повышения рентабельности данного направления деятельности Группы компаний.

*Мы эффективно используем жилые площади для сдачи в наем (аренду) для наших клиентов, а также стараемся максимально задействовать нежилое пространство Объектов – крыши, фасады, подсобные помещения и коммуникации.*

*В течение 2016 года нами заключены договоры аренды мест на крыше Объектов для антенн мобильной связи, а также договор на размещение рекламных конструкций на фасаде арендного дома в г. Сургуте (ул. Ивана Захарова, дом 13).*

*В 2017 году мы планируем продолжить заключение договоров на аренду мест на крышах Объектов для размещения телекоммуникационных антенн, а также сдавать в аренду фасады наших домов.*

## ИНВЕСТИЦИИ И ДЕВИСТИЦИИ

Инвестирование денежных средств АО «Ипотечное агентство Югры» осуществляется в соответствии с Порядком осуществления инвестиционной деятельности, утвержденным советом директоров Агентства и Постановлением 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».

### Состав и структура Активов АО «Ипотечное агентство Югры», предназначенных для инвестирования

Эмитенты в разрезе групп Активов	Лимит, млн руб.	
	2016 год	2015 год
<b>Банковские инструменты</b>	<b>2 150</b>	<b>1 500</b>
ПАО «Сбербанк России»*	550	300
АО «Газпромбанк»*	350	300
ПАО «Банк ВТБ»*	350	300
АО «Россельхозбанк»	350	-
ПАО «ФК Открытие»*	350	300
ПАО «Запсибкомбанк»	200	300
<b>Дочерние компании</b>	<b>1 880,50</b>	<b>1 012,5</b>
<b>Займы физическим и юридическим лицам</b>	<b>3 082,40</b>	<b>3 082,40</b>

### Сравнительный анализ состава и структуры средств Общества предназначенных для инвестирования по состоянию на 31 декабря, за период 2015–2016 гг.

Эмитенты в разрезе групп Активов	Факт, млн руб		Сравнение показателей 2016 года с 2015 года (в %)
	2016 год	2015 год	
<b>Банковские инструменты</b>	<b>673,7</b>	<b>774,5</b>	<b>87</b>
ПАО «Сбербанк России»*	178,1	351,0	51
АО «Газпромбанк»*	-	100,0	-
ПАО «Банк ВТБ»*	-	-	-
АО «Россельхозбанк»	113,8	-	-
ПАО «ФК Открытие»*	285,1	1,0	285
ПАО «Запсибкомбанк»	96,7	322,5	30
<b>Дочерние компании</b>	<b>1 569</b>	<b>1 208,4</b>	<b>129,8</b>
<b>Займы физическим и юридическим лицам</b>	<b>1 600,6</b>	<b>1 956,9</b>	<b>81,8</b>

# КРУПНЫЕ СДЕЛКИ И СДЕЛКИ С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ

## В 2016 ГОДУ БЫЛИ СОВЕРШЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ КРУПНЫЕ СДЕЛКИ:

1

Договор займа между АО «Ипотечное агентство Югры» и ООО «Микрорайон 45 дом 1». Предмет сделки - Предоставление займа ООО «Микрорайон 45 дом 1». Стороны сделки: АО «Ипотечное агентство Югры» – Займодавец, ООО «Микрорайон 45 дом 1» - Заёмщик. Размер займа с лимитом выдачи – 366 млн 888 тыс. 228,63 рублей. Процентная ставка за пользование займом – 10,50 % процентов годовых со дня, следующего за днем фактического предоставления суммы займа, по день возврата займа включительно. Срок возврата займа – 240 месяцев, считая с даты фактического предоставления суммы займа (сделка одобрена Советом директоров Общества, протокол № 7 от 26.02.2016 г.).

2

Мировое соглашение между АО «Ипотечное агентство Югры» и АО «СК «ВНСС» в рамках урегулирования задолженности по договору займа № 1627 от 4 марта 2013 года. Стороны мирового соглашения: АО «Ипотечное агентство Югры» – Истец, АО «СК «ВНСС» - Ответчик, ООО «Строительно-промышленный комбинат» - Соответчик. Предмет мирового соглашения: урегулирование судебного спора, возникшего в связи с неисполнением Ответчиком обязательств по договору займа № 1627 от 4 марта 2013 года, по делу № А75-8089/2015, рассматриваемому Арбитражным судом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

По мировому соглашению Ответчик обязуется выплатить Истцу 180 000 000 (сто восемьдесят миллионов) рублей 00 копеек, задолженность по оплате основного долга, в следующем порядке:

- сумму в размере 46 000 000 (сорок шесть миллионов) рублей, вырученных от реализации квартир, находящихся в залоге у АО «Ипотечное агентство Югры» в качестве обеспечения исполнения АО «СК «ВНСС» своих обязательств по договору займа от 4 марта 2013 года № 1627, в срок до 31 декабря 2016 года.

- Сумму в размере 134 000 000 (сто тридцать четыре миллиона) рублей в срок до 30 мая 2017 года. Указанная сумма в размере 134 000 000 (сто тридцать четыре миллиона) рублей будет зачтена АО «СК «ВНСС» в счет оплаты договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Рябиновая (ул. Югорская), дома № 3, 5.

- проценты по договору займа, начисляемые на сумму основного долга, в размере 12,25 % годовых в срок до 30 июня 2018 года (сделка одобрена Советом директоров Общества, протокол № 9 от 07.04.2016 г.).

3

Договоры между АО «Ипотечное агентство Югры» и АО «Строительная компания «ВНСС» по участию в долевом строительстве квартир, расположенных по адресу: город Ханты-Мансийск, ул. Рябиновая (ул. Югорская), жилой дом № 3 (строительный адрес). Стороны сделки: АО «Ипотечное агентство Югры» (Дольщик), АО «СК «ВНСС» (Застройщик). Предмет сделки - приобретение квартир в количестве 108 штук, из них однокомнатных – 72 штуки, двухкомнатных – 36 штук. Общая площадь предлагаемых к выкупу квартир – 4242,06 кв. м (без учета лоджий и балконов). Стоимость приобретения 1 кв. м составляет 57 тыс. 316 рублей. Цена сделки: 243 137 910 (Двести сорок три миллиона сто тридцать семь тысяч девятьсот десять) рублей 96 копеек (сделка одобрена Решением Совета директоров от 20.06.2016 г., протокол № 12).



4

Договор между АО «Ипотечное агентство Югры» и АО «Строительная компания «ВНСС» по участию в долевом строительстве квартир, расположенных по адресу: город Ханты-Мансийск, ул. Рябиновая (ул. Югорская), жилой дом №5 (строительный адрес). Стороны сделки: АО «Ипотечное агентство Югры» (Дольщик), АО «СК «ВНСС» (Застройщик). Предмет сделки – приобретение квартир в количестве 126 штук, из них однокомнатных – 108 штук, двухкомнатных – 18 штук. Общая площадь предлагаемых к выкупу квартир – 4516,65 кв. м (без учета лоджий и балконов). Стоимость приобретения 1 кв. м составляет 57 тыс. 316 рублей. Цена сделки: 258 876 311 (Двести пятьдесят восемь миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч триста одиннадцать) рублей 40 копеек (сделка одобрена Решением Совета директоров от 20.06.2016 г., протокол № 12).

В 2016 году  
Обществом  
не заключались  
сделки  
с заинтересованностью.

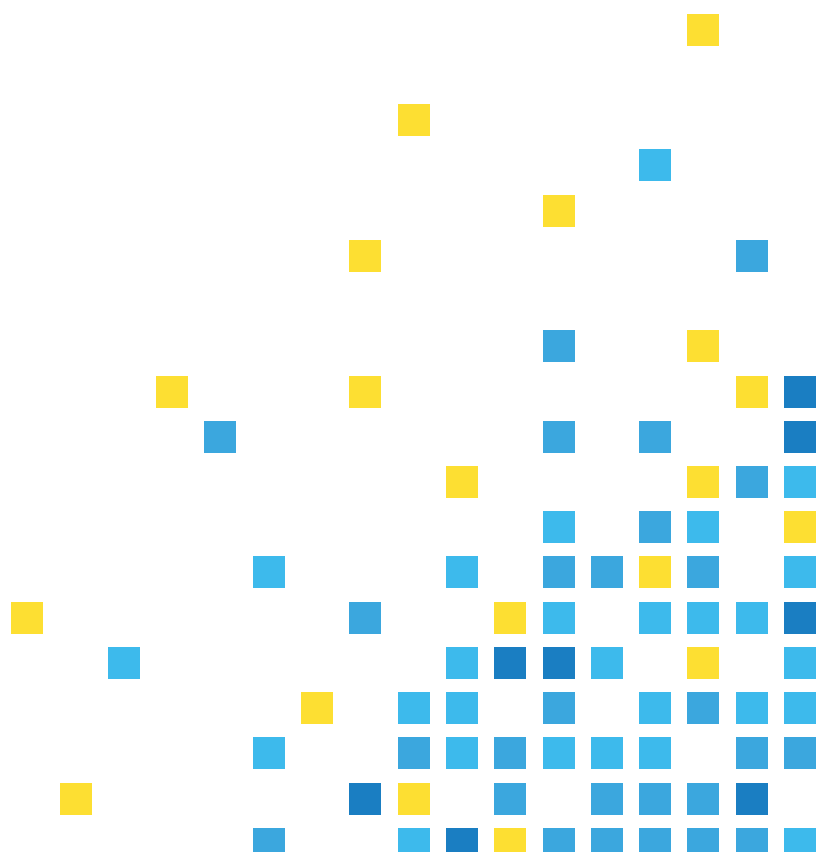
5

Дополнительное соглашение к соглашению от 05.08.2016 г. о сотрудничестве и намерениях между АО «Ипотечное агентство Югры», ООО «Чехов Хаус» и Ханты-Мансийским отделением № 1791 Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк России» и дополнительное соглашение к соглашению от 05.08.2016 г. о фондировании между АО «Ипотечное агентство Югры» и Ханты-Мансийским отделением № 1791 Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк России». Стороны сделки: АО «Ипотечное агентство Югры», ООО «Чехов Хаус» и Ханты-Мансийское отделение № 1791 Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк России». Территория сделки: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова – ул. Островского – ул. Шевченко – ул. Маяковского (строительный адрес). Предмет сделки: гарантия выкупа квартир в количестве до 139 штук. Максимальная цена сделки: 249 761 583 (Двести сорок девять миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят три) рубля 84 копейки. Обеспечение сделки: размещение гарантийного депозита в Ханты-Мансийском отделении № 1791 Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк России» в размере не более 62 440 395 (Шестидесяти двух миллионов четырехсот сорок тысяч трехсот девяноста пяти) рублей 96 копеек на срок не более чем до 28 сентября 2018 года (одобрены решением Совета директоров от 16.09.2016 г., протокол №1).

Государственный контракт по организации и исполнению в 2017 году мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016–2020 годах». Предмет сделки – организация и исполнение в 2017 году мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016–2020 годах». Стороны сделки: Департамент строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры – Заказчик, АО «Ипотечное агентство Югры» – Исполнитель; Территория сделки – Ханты-Мансийский автономный округ – Югра; Цена контракта – 97 544 800 рублей (Девяносто семь миллионов пятьсот сорок четыре тысячи восемьсот рублей). Срок действия сделки – до 31.12.2017 г. Обеспечение исполнения обязательств по контракту – банковская гарантия. Размер обеспечения исполнения контракта составляет 19 508 977 (девятнадцать миллионов пятьсот восемь тысяч девятьсот семьдесят семь рублей) 02 копейки – 20 % от начальной (максимальной) цены контракта (сделка одобрена решением Совета директоров от 12.12.2016 г., протокол № 5).

6

# ФИНАНСОВО- ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ



# СТРУКТУРА ИМУЩЕСТВА И ИСТОЧНИКИ ЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

По состоянию на 31.12.2016 года валюта баланса Агентства составила 4,3 млрд рублей, тогда как годом ранее валюта баланса составляла 7,5 млрд рублей (уменьшение более чем в 1,7 раза). Уменьшение валюты баланса связано с выбытием целевых денежных средств по исполнению мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016–2020 годах» в рамках заключенного государственного контракта №66-ГК от 30.12.2013 года.

Снижение величины активов Агентства связано главным образом с изменением следующих позиций бухгалтерского баланса:

**оборотных активов – уменьшение на 3 млрд 204 млн 563 тыс. рублей.**

Уменьшение оборотных активов связано со статьей баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты». По сравнению с предыдущим периодом данная статья уменьшилась на 2 млрд 840 млн 914 тыс. рублей в связи с использованием целевого финансирования, выделенного в рамках исполнения мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского ав-

тономного округа – Югры в 2016–2020 годах» по государственному контракту №66-ГК от 30.12.2013 года.

Статья баланса «Запасы» уменьшилась на 121 млн 047 тыс. рублей в связи с реализацией квартир, ранее приобретенных либо взысканных в качестве предмета залога по договорам займов, с целью их перепродажи. Количество нереализованных квартир по состоянию на 31.12.2016 года составило 4 шт. на общую сумму 8 млн 609 тыс. рублей.

Статья баланса «Дебиторская задолженность» уменьшилась на 38 млн 825 тыс. рублей в связи со своевременным исполнением обязательств покупателей услуг АО «Ипотечное агентство Югры». Снижение величины пассивов Агентства по сравнению с предыдущим отчетным периодом связано главным образом со снижением следующих позиций бухгалтерского баланса:

**краткосрочные обязательства – уменьшение на 3 млрд 483 млн 606 тыс. рублей.**

Уменьшение краткосрочных обязательств связано с уменьшением статьи баланса «Прочие обязательства». Сумма уменьшения по данной статье по сравнению с 2015 годом составила 3 млрд 087 млн 543 тыс. рублей.

В состав прочих обязательств входили остатки целевого финансирования между начисленными

средствами, в соответствии с заявками направленными Заказчику по государственному контракту № 66-ГК от 30.12.2013 года по организации и исполнению мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016–2020 годах», на компенсацию процентной ставки, а также остатки для выплаты субсидий и фактически перечисленными средствами участникам целевой программы.

Статья баланса «Кредиторская задолженность» уменьшилась по сравнению с прошлым отчетным периодом на 298 млн 445 тыс. рублей в связи с отсутствием обязательств Общества по выплате субсидий участникам государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016–2020 годах». По состоянию на 31.12.2016 года государственный контракт №66-ГК от 30.12.2013 года на организацию и исполнение мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016–2020 годах» прекратил свое действие.

## СТРУКТУРА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ В СРАВНЕНИИ 2015 ГОДА И 2016 ГОДА

Наименование	2016 год		2015 год		Отклонение 2016 года от 2015 года	
	сумма, тыс. руб.	удельный вес, %	сумма, тыс. руб.	удельный вес, %	сумма, тыс. руб.	удельный вес, %
<b>Доходы</b>						
Доходы от основных видов деятельности	478 943	66,34	815 996	76,30	-337 053	
Проценты к получению	76 420	10,59	75 848	7,09	572	
Прочие доходы	166 517	23,07	177 556	16,60	-11 039	
<b>Итого</b>	<b>721 880</b>	<b>100</b>	<b>1 069 400</b>	<b>100</b>	<b>-347 520</b>	<b>-32</b>
<b>Расходы</b>						
Расходы по основным видам деятельности (себестоимость)	363 838	69,37	669 541	76	-305 703	
Коммерческие расходы	3 845	0,73	3 972	0	-127	
Проценты к уплате	-	-	14 728	2	-14 728	
Прочие расходы	156 800	29,90	189 387	22	-32 587	
<b>Итого</b>	<b>524 483</b>	<b>100</b>	<b>877 628</b>	<b>100</b>	<b>-353 145</b>	<b>-40</b>

В структуре доходов Агентства основную долю (66,34 %) составляет выручка от основных видов деятельности. К доходам от основных видов деятельности относятся следующие виды доходов: выручка от реализации мероприятий по государственным контрактам, выручка от реализации квартир, выручка от сдачи в аренду жилых помещений, выручка по агентским договорам, выручка от начисленных процентов по договорам займов физическим и юридическим лицам.

Основная доля выручки приходится на выручку от начисленных процентов по договорам займов, она составила 25,69 %, доля выручки от реализации квартир – 18,2 %, доля выручки от реализации мероприятий по государственным контрактам составила 16 %.

В структуре расходов Агентства основную долю составляет себестоимость продаж – 69,37 %. Расходы по основным видам деятельности включают: затраты на оплату труда персонала, страховые взносы, расходы, связанные с обслуживанием портфеля займов, себестоимость реализованных квартир, налоги, командировочные расходы, услуги связи, амортизационные отчисления на возмещение стоимости основных фондов, а также прочие хозяйственные расходы, связанные с обеспечением деятельности Агентства. Значительная часть расходов приходится на расходы, связанные с реализацией квартир, и составляет в общей величине расходов 24,08 %.

## ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ

За период с 1 января по 31 декабря 2016 года по Российским стандартам бухгалтерского учета Агентством получена чистая прибыль в размере 167 млн 090 тыс. рублей. Совокупный размер чистой прибыли Группы компаний АО «Ипотечное агентство Югры» за 2016 год составил 171 489 тысяч рублей. Совокупная прибыль группы компаний от продаж составила 168 млн 285 тыс. рублей, или 29,8 % от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж увеличилась в 1,17 раза, что в абсолютной величине составило 24 млн 955 тыс. рублей.

По сравнению с прошлым периодом выручка от продаж группы компаний АО «Ипотечное агентство Югры» уменьшилась на 300 млн 731 тыс. рублей при одновременном снижении себестоимости продаж на 337 053 тыс. рублей. Снижение данных показателей по сравнению с аналогичным периодом прошлого года связано с уменьшением продаж квартир, приобретенных Обществом для дальнейшей реализации по «выгодной» цене с целью сокращения очередности граждан - участников государственной программы. По состоянию на 01.01.2016 года количество нереализованных квартир, числящихся на балансе Общества, составляло 61 штуку, тогда как по состоянию на 01.01.2017 года – 4 штуки. На дату составления годового отчета все квартиры реализованы.

Прибыль от прочих операций группы компаний за рассматриваемый период составила 87 млн 170 тыс. рублей. Снижение величины данного показателя по сравнению с аналогичным пе-

Показатель	Значение показателя, тыс. руб		Изменение показателя	
	2016 год	2015 год	тыс. руб (гр.2-гр.3)	+ / - ((гр.2-гр.3)/3)
1	2	3	4	5
<b>1. Выручка, в том числе:</b>	<b>565 357</b>	<b>866 088</b>	<b>(300 731)</b>	<b>65,3%</b>
1.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	478 943	815 996	(337 053)	-58,7%
1.2. Дочерних компаний	86 414	50 092	36 322	172,5%
<b>2. Расходы по обычным видам деятельности, в том числе:</b>	<b>(397 072)</b>	<b>(722 758)</b>	<b>(325 686)</b>	<b>54,9%</b>
2.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	(363 838)	(669 541)	(305 703)	54,3%
2.2. Дочерних компаний	(33 234)	(53 217)	(19 983)	62,4%
<b>3. Валовая прибыль (убыток), в том числе:</b>	<b>168 285</b>	<b>143 330</b>	<b>+24 955</b>	<b>117,4</b>
3.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	115 105	146 455	(31 350)	21,4%
3.2. Дочерних компаний	53 180	(3 125)	+56 305	
<b>4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате, в том числе:</b>	<b>87 170</b>	<b>78 330</b>	<b>8 840</b>	<b>111,3</b>
4.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	86 187	60 045	26 142	143,5%
4.2. Дочерних компаний	983	18 285	-17 302	5,4%
<b>5. Прибыль до уплаты процентов и налогов</b>	<b>255 455</b>	<b>221 660</b>	<b>33 795</b>	<b>215,2</b>
5.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	201 292	206 500	(5 208)	98,9%
5.2. Дочерних компаний	54 163	15 160	39 003	357,3%
<b>6. Проценты к уплате</b>	<b>(46 951)</b>	<b>(43 666)</b>	<b>(3 285)</b>	<b>107,5%</b>
6.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	-	(14 728)	(14 728)	-
6.2. Дочерних компаний	(46 951)	(28 938)	(18 013)	162,2%
<b>7. Изменение налоговых активов и обязательств, налога на прибыль и прочее</b>	<b>37 015</b>	<b>(46 732)</b>	<b>(83 747)</b>	<b>-</b>
7.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	(34 202)	(49 370)	(15 168)	-30,7%
7.2. Дочерних компаний	(2 813)	2 638	5 451	-
<b>8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)</b>	<b>171 489</b>	<b>131 262</b>	<b>40 227</b>	<b>130,6%</b>
8.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	167 090	142 402	24 688	17,3%
8.2. Дочерних компаний	4 399	(11 140)	(15 539)	-

риодом прошлого года в размере 8 млн 840 тыс. рублей в основном связано с уменьшением расходов в виде процентов за пользование привлеченными средствами.

## НАЛОГИ И ОТЧИСЛЕНИЯ ВЗНОСОВ ВО ВНЕБЮДЖЕТНЫЕ ФОНДЫ

Вид налога	Сумма, тыс. руб.	
	2016 год	2015 год
<i>Федеральный бюджет</i>		
Налог на прибыль, в том числе:	3 343	5 487
АО «Ипотечное агентство Югры»	3 090	5 386
Дочерние организации	253	101
Налог на добавленную стоимость, в том числе:	27 386	31 190
АО «Ипотечное агентство Югры»	27 111	31 168
Дочерние организации	275	22
<b>Всего</b>	<b>30 729</b>	<b>36 677</b>
<i>Региональный бюджет</i>		
Налог на прибыль, в том числе:	30 085	52 158
АО «Ипотечное агентство Югры»	27 811	51 246
Дочерние организации	2 274	912
Налог на доходы физических лиц, в том числе:	18 326	17 877
АО «Ипотечное агентство Югры»	18 326	17 870
Дочерние организации	-	7
Налог на имущество, в том числе:	288	161
АО «Ипотечное агентство Югры»	288	161
Дочерние организации	-	-
<b>Всего</b>	<b>48 699</b>	<b>70 196</b>
<i>Местный бюджет</i>		
Транспортный налог, в том числе:	33	31
АО «Ипотечное агентство Югры»	33	31
Дочерние организации	0	0
Земельный налог, в том числе:	0	0
АО «Ипотечное агентство Югры»	0	0
Дочерние организации	0	0
<b>Всего</b>	<b>33</b>	<b>31</b>
<i>Внебюджетные фонды</i>		
Пенсионный Фонд, в том числе:	23 335	23 050
АО «Ипотечное агентство Югры»	23 335	23 031
Дочерние организации	-	19
Федеральный Фонд обязательного медицинского страхования, в том числе:	7 212	6 035
АО «Ипотечное агентство Югры»	7 212	6 030
Дочерние организации	-	5
Фонд социального страхования, в том числе:	233	274
АО «Ипотечное агентство Югры»	233	274
Дочерние организации	-	-
<b>Всего</b>	<b>30 780</b>	<b>29 359</b>
<b>Итого налогов и отчислений во внебюджетные фонды</b>	<b>110 241</b>	<b>136 263</b>

По сравнению с предыдущим отчетным периодом величина отчислений в бюджет по налогу на прибыль сократилась на сумму 24 млн 217 тыс. рублей. Факторы, повлиявшие на сокращение величины отчислений по налогу на прибыль, были следующими:

1) сумма переплаты в бюджет по налогу на прибыль по состоянию на 31.12.2015 года составила 13 млн 739 тыс. рублей. Переплата связана с перечислением авансовых платежей в бюджет за 4 квартал, рассчитанных на основании результатов за 9 месяцев 2015 года;

2) несмотря на то, что сумма чистой прибыли 2016 года больше суммы чистой прибыли 2015 года на 24 млн 688 тыс. рублей, сумма налога на прибыль за тот же период времени сократилась в основном из-за величины резерва по сомнительной дебиторской задолженности и резерва под обесценение финансовых вложений, которые не подлежат включению в налогооблагаемую базу по налогу на прибыль, но влияют на финансовый результат, формируемый по данным бухгалтерского учета.

**Объем использованных группой компаний АО «Ипотечное агентство Югры» в 2016 году энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении**

Вид энергоресурсов	Количество	Сумма, руб.
<b>Электроэнергия (кВт), в том числе:</b>	<b>664 217</b>	<b>1 219 786</b>
АО «Ипотечное агентство Югры»	40 284	95 820
Дочерние компании	428 880	770 919
<b>Тепловая энергия (Гкал), в том числе:</b>	<b>3 207</b>	<b>4 929 124</b>
АО «Ипотечное агентство Югры»	134	197 454
Дочерние компании	3 073	4 731 670
<b>Бензин (литры), в том числе:</b>	<b>4 954</b>	<b>189 076</b>
АО «Ипотечное агентство Югры»	4 954	189 076
Дочерние компании	-	-

## ДИВИДЕНДЫ

По результатам 2015 года по обыкновенным акциям АО «Ипотечное агентство Югры» на основании решения акционеров, принятого на годовом собрании 29.06.2016 года, дивиденды в 2016 году не выплачивались.



# РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА

Показатель рентабельности собственного капитала является важнейшим финансовым показателем отдачи для собственника бизнеса, отражающим, насколько эффективно был использован вложенный в дело капитал. По состоянию на 31.12.2016 года рентабельность собственного капитала (return on equity, ROE) с учетом дочерних компаний составляет 4,2 %.

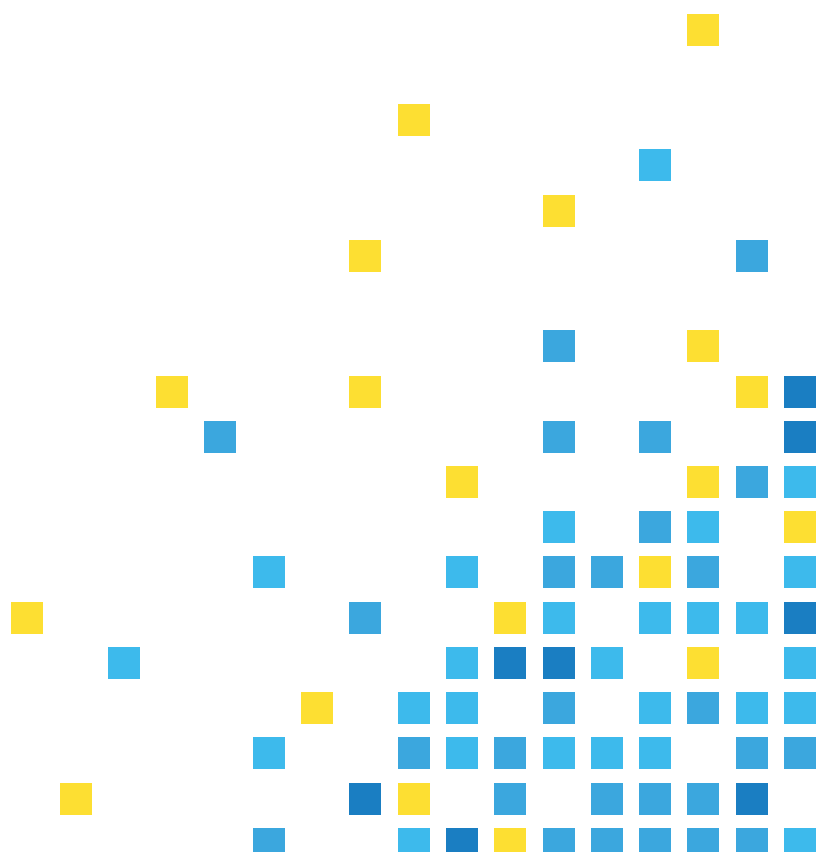
## Сравнительный анализ основных контрольных коэффициентов группы компаний АО «Ипотечное агентство Югры», утвержденных бюджетом

Наименование показателя	План по состоянию на 31.12.2016	Факт по состоянию на 31.12.2016	Выполнение показателя		Факт по состоянию на 31.12.2015	Сравнение (2016 г./2015 г.), %
			(гр.3-гр.2)	%		
Рентабельность чистых активов, %	5,0	4,1	-0,9	82	3,7	110,8
Рентабельность инвестированного капитала, %	3,4	2,8	-0,6	82	2,3	121,7
Рентабельность собственного капитала, %, в том числе:	4,0	4,2	0,2	105	3,4	123,5
Коэффициент текущей ликвидности	5,1	26,8	21,7	525,5	1,3	2 061,5
Коэффициент абсолютной ликвидности	2,8	19,3	16,5	689,3	1,2	1 608,3
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,7	0,9	0,2	128,6	0,2	450

Показатели ликвидности находятся в допустимых пределах:

Наименование показателя	Нормативное значение
Коэффициент текущей ликвидности	1,0-2,5
Коэффициент абсолютной ликвидности	> 0,2-0,5
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,1

# УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ. ФАКТОРЫ РИСКА.



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.

### 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;
- обучение сотрудников техникам продаж, повышение квалификации, организация тренингов, семинаров;
- 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;
- своевременное внесение предложений по изменению внутренних нормативных правовых актов, а также нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации;
- 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:

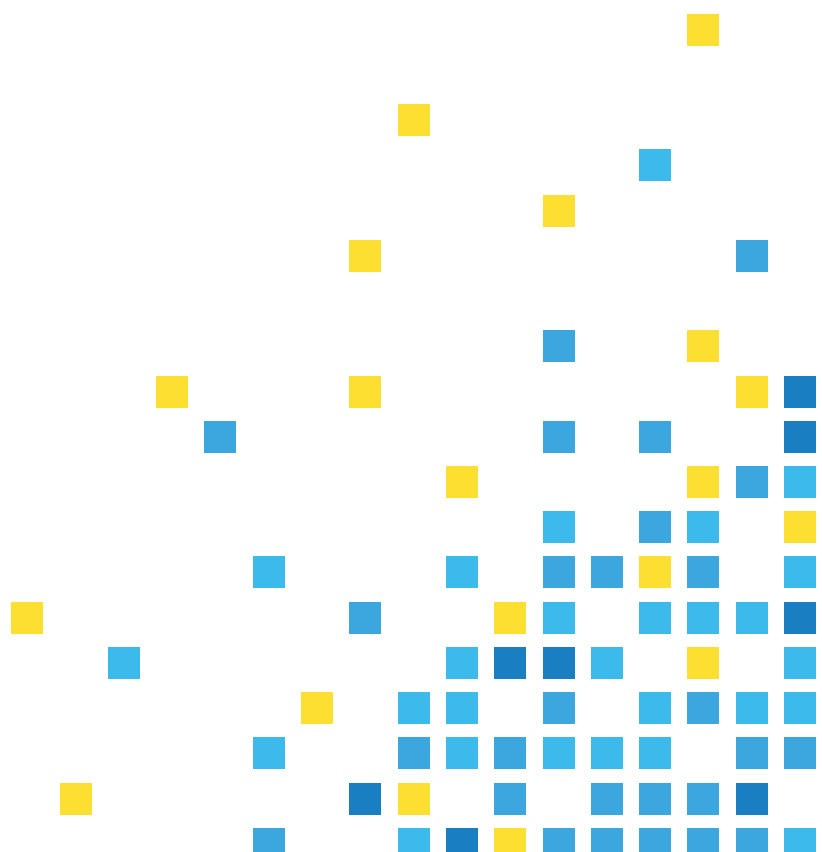
- привлечение достаточного числа компетентных внешних и внутренних экспертов;
- наличие процедур регулярного контроля стратегических рисков и оценки отклонений.

### 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

на 31.12.2016 года	Общее число работников		мужчин		женщин	
	человек	%	человек	%	человек	%
число работников	101	100	18	17,9	83	82,1
возраст 22-30 лет	29	28,7	4	3,9	25	24,7
возраст 30-35 лет	37	36,6	6	5,9	31	30,6
возраст 36-40 лет	18	17,8	4	3,9	14	13,8
возраст свыше 40 лет	17	16,8	3	2,9	14	13,8
Принято/уволено						
принято на работу	15	-	3	-	12	-
уволено	32	-	8	-	24	-

В связи с ранее принятыми решениями о сокращении штата уволены в 2016 году 3 сотрудника Агентства. Также в декабре 2016 года в целях оптимизации деятельности Агентства Советом директоров принято решение о ликвидации представительств АО «Ипотечное агентство Югры» в г. Пыть-Яже, г. Когалыме, г. Лангепасе, г. Мегионе, г. Нягани, г. Урае, г. Югорске, г. Советском. Увольнение сотрудников в связи с ликвидацией представительств Агентства запланировано на 2017 год.

### 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 2016 году сотрудники Агентства приняли участие в тренингах по продажам и управленческим навыкам, посетили семинары и конференции по недвижимости. Ведущим специалистам компании была предоставлена коучинговая поддержка.

### 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 размера пакета акций, которым они владеют.

Несмотря на отсутствие собственного кодекса корпоративного управления, 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](http://www.ipotekaugra.ru).

# СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Протоколом годового общего собрания акционеров АО «Ипотечное агентство Югры» от 29 июня 2016 года №1 был избран совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» в следующем составе:

1. **Цыганенко Руслан Алексеевич** – директор департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
2. **Дудниченко Василий Сергеевич** – первый заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
3. **Саваровская Диана Юрьевна** – первый заместитель директора Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
4. **Мирошник Татьяна Викторовна** – заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
5. **Макарова Елена Владимировна** – помощник депутата Думы ХМАО – Югры;
6. **Чепель Евгений Станиславович** – генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»;
7. **Охлопков Алексей Анатольевич** – генеральный директор АО «Государственная страховая компания «Югория»;
8. **Косенко Михаил Владимирович** – директор департамента экономики и финансов АО «ГСК «Югория».
9. **Соловьева Светлана Андреевна** – начальник управления Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

## Состав совета директоров:

**Цыганенко Руслан Алексеевич** - председатель совета директоров

**Год рождения:** 1979

**Сведения об образовании:** Донецкий государственный технический университет, Донецкий государственный университет.

**Сведения об участии в уставном капитале Общества:** нет

**Места работы за последние пять лет:**

с 01.03.2009 по 08.04.2013 – ЗАО «Строительная компания ВНСС», технический директор

с 09.04.2013 по 27.12.2013 – Департамент строительства, архитектуры и ЖКХ администрации Ханты-Мансийского района, начальник МКУ Ханты-Мансийского района «Управление капитального строительства и ремонта»

с 13.05.2014 по 13.03.2015 – Казенное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Управление капитального строительства», заместитель директора по проектированию

с 18.03.2015 по настоящее время – Департамент строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, директор Департамента, главный архитектор.

---

**Дудниченко Василий Сергеевич** – заместитель председателя совета директоров

**Год рождения:** 1980

**Сведения об образовании:** Тюменский государственный университет.

**Сведения об участии в уставном капитале Общества:** нет

**Места работы за последние пять лет:**

с 25.08.2010 по настоящее время – первый заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.



**Мирошник Татьяна Викторовна** – член совета директоров

**Год рождения:** 1982

**Сведения об образовании:** Всероссийский заочный финансово-экономический институт, Уральский институт коммерции и права.

**Сведения об участии в уставном капитале Общества:** нет.

**Места работы за последние пять лет:**

с 20.12.2010 по 03.10.2011 – начальник управления по работе с организациями Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

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

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

---

**Саваровская Диана Юрьевна** - член совета директоров

**Год рождения:** 1966

**Сведения об образовании:** Омский технологический институт бытового обслуживания.

**Сведения об участии в уставном капитале Общества:** нет.

**Места работы за последние пять лет:**

с 12.2010 по 03.2013 – заместитель директора Департамента жилищной политики Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

с 29.03.2013 по 09.03.2016 – заместитель директора Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

с 10.03.2016 по настоящее время – первый заместитель директора Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

---

**Макарова Елена Владимировна** - член совета директоров

**Год рождения:** 1964

**Сведения об образовании:** Тюменский индустриальный институт, Тюменский государственный университет.

**Сведения об участии в уставном капитале Общества:** нет.

**Места работы за последние пять лет:**

с 06.2009 по 01.09.2016 – начальник управления производственной сферы и инвестиционных программ Департамента финансов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

с 17.01.2017 по настоящее время – Дума Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, помощник депутата Думы ХМАО – Югры.

**Чепель Евгений Станиславович** – член совета директоров

Год рождения: 1977

Сведения об образовании: Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов.

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

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

---

**Охлопков Алексей Анатольевич** - член совета директоров

Год рождения: 1975

Сведения об образовании: Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации.

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

с 02.08.2010 по настоящее время – АО «Ханты-Мансийский НПФ», президент

с 25.09.2012 по настоящее время – АО «Государственная страховая компания «Югория», генеральный директор

---

**Косенко Михаил Владимирович** - член совета директоров

Год рождения: 1985

Сведения об образовании: Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Югорский государственный университет».

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

с 09.07.2007 по настоящее время – АО «Государственная страховая компания «Югория», директор Департамента экономики и финансов

---

**Соловьева Светлана Андреевна** - член совета директоров

Год рождения: 1965

Сведения об образовании: Тюменский государственный университет.

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет

Места работы за последние пять лет:

с 2010 г. по настоящее время – Департамент строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, начальник административного управления

# СВЕДЕНИЯ О ГЕНЕРАЛЬНОМ ДИРЕКТОРЕ АГЕНТСТВА



**Чепель Евгений Станиславович**

**Год рождения: 1977**

**Сведения об образовании:** Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов.

**Сведения об участии в уставном капитале Общества:** нет.

**Места работы за последние пять лет:**

с 12.02.2010 по 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). Размер вознаграждения членов совета директоров общества устанавливается по усмотрению акционерного общества. В 2016 году членам совета директоров вознаграждение не устанавливалось и не выплачивалось.

## СВЕДЕНИЯ О МЕНЕДЖЕРАХ КОМПАНИИ



**Киселев Дмитрий Николаевич**

Год рождения: 1976

заместитель генерального директора

**Сведения об образовании:**

Российский университет дружбы народов, г. Москва, высшее (юридическое).

**Места работы за последние пять лет:**

с 06.09.2010 по 10.11.2016 – Аппарат Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, помощник первого заместителя губернатора ХМАО – Югры  
с 14.11.2016 по 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:**

с 01.01.2011 по 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 01.01.2011 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 03.09.2010 по 11.04.2011 - Департамент внутренней политики ХМАО – Югры  
с 12.04.2011 по настоящее время - АО «Ипотечное агентство Югры»



**Цуканов Денис Александрович**

Год рождения: 1978

региональный директор группы «Центр»

**Сведения об образовании:**

Московский государственный открытый университет, г. Москва, высшее (менеджмент).

**Места работы за последние пять лет:**

с 01.01.2011 по 31.03.2017 - АО «Ипотечное агентство Югры»

## Данные о проданных квартирах на «первичном» рынке Югры за 2016 год

Застройщик	Местонахождение объекта	Количество проданных квартир	Площадь проданных квартир с учетом балконов, кв. м
Группа компаний «ССТ»	г. Ханты-Мансийск	70	3 448,91
	г. Сургут	59	3 558,02
	г. Нефтеюганск	15	815,47
	г. Нижневартовск	13	773,89
	г. Урай	6	494,04
ООО «Александрия 6-10»	г. Сургут	6	454,13
<b>Итого по ГК «ССТ»</b>		<b>169</b>	<b>9 544,46</b>
ОФРЖС «Жилище»	г. Нижневартовск	31	1 562,65
	г. Сургут	8	417,87
	г. Советский	7	351,03
	г. Ханты-Мансийск	6	420,40
	г. Нефтеюганск	5	260,80
	г. Нягань	2	100,60
<b>Итого по ОФРЖС «Жилище»</b>		<b>59</b>	<b>3 113,35</b>
ООО «ХМИСК»	г. Ханты-Мансийск	57	2 925,00
ГК «Норд-Капитал»	г. Сургут	48	2 627,58
ООО «Си Групп Урал»	г. Когалым	41	1 974,95
ООО «Крона»	г. Ханты-Мансийск	35	1 963,90
ООО «Артель»	г. Нефтеюганск	27	1 086,14
ЗАО «Сибпромстрой»	г. Сургут	21	1 149,70
ООО «Омск-Трейс»	г. Нефтеюганск	10	640,12
	г. Пыть-Ях	11	542,53
<b>Итого по ООО «Омск-Трейс»</b>		<b>21</b>	<b>1 182,65</b>
ООО «Новые бизнес технологии»	г. Сургут	16	713,00
ООО «Версомонолит»	г. Ханты-Мансийск	15	774,04
ООО «Брусника.Сургут»	г. Сургут	15	773,62
ООО «ПромсервисСтрой» (ИП Галынский И.А.)	г. Ханты-Мансийск	14	514,35
ООО «Базис»	г. Ханты-Мансийск	14	618,80

Застройщик	Местонахождение объекта	Количество проданных квартир	Площадь проданных квартир с учетом балконов, кв. м
ООО «РКС-Югра»	г. Ханты-Мансийск	11	885,63
АО «ВНСС»	г. Ханты-Мансийск	11	932,40
ООО «Инвест-Строй»	г. Нефтеюганск	10	637,65
ООО «Квартал»	г. Ханты-Мансийск	10	553,03
ООО «Новоград»	г. Ханты-Мансийск	7	542,40
ООО «Благострой»	г. Ханты-Мансийск	6	353,77
ООО «Синай»	г. Пыть-Ях	6	293,66
ООО «Атлант»	г. Советский	5	249,35
ООО «СТХ-ипотека»	г. Сургут	3	211,21
ООО «УралГазСтрой»	г. Югорск	2	97,47
ООО «Сургутстройтрест»	г. Сургут	2	113,00
ООО «Эрель Гастрой»	пгт. Федоровский	2	128,01
ООО «Югра-Консалтинг»	г. Сургут	2	115,80
ООО «Восстановление»	г. Лангепас	2	57,80
ООО «Вариант»	г. Нижневартовск	2	101,20
ООО «СеверСтрой»	г. Ханты-Мансийск	1	33,89
ООО «Анстройкапитал»	г. Ханты-Мансийск	1	52,80
ООО «ДСК-2»	г. Нефтеюганск	1	56,23
ООО «СМП-68»	г. Лангепас	1	67,64
ООО «Капитал Строй»	г. Ханты-Мансийск	1	33,60
ООО «Приуралнефтегазстрой»	г. Нягань	1	39,80
<b>ИТОГО ПО ЗАСТРОЙЩИКАМ ХМАО – ЮГРЫ</b>		<b>639</b>	<b>34 517,88</b>

## Реализация квартир Агентством на вторичном рынке жилья в 2016 году

Город	Количество, шт.	Общая площадь с учетом балконов, кв. м
г. Ханты-Мансийск	18	1201,04
г. Урай	14	617,3
г. Мегион	10	599,7
г. Сургут	9	440,66
г. Когалым	9	423,4
г. Нефтеюганск	6	274,9
г. Лангепас	4	209,7
г. Нижневартовск	4	245
г. Нягань	2	117,2
<b>Итого:</b>	<b>76</b>	<b>4128,9</b>

## Расчет объема рынка проданного жилья в Югре и доля Агентства в 2016 году

Данные Росреестра	Количество сделок, шт.
Договор купли-продажи (мена) «Сведения о регистрации вещных прав на жилые помещения по договорам купли/продажи физических лиц»	40 205
Коэффициент, 1,84 (домохозяйство)	21 851
Договор долевого участия в многоквартирном доме «Сведения о регистрации ДДУ физических лиц в многоквартирных домах»	4 285
Количество сделок по продаже жилья, совершенных в округе	26 136
Количество сделок по услуге «Квартира в собственность»	768
Доля Агентства по услуге «Квартира в собственность» от общего объема продаж в округе, %	2,9