

ОАО "Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования"

Утвержден
решением единственного акционера ОАО «САИЖК»
Приказ Министерства по управлению
государственным имуществом Свердловской области
№ 1376 от 30.06.2016г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

**открытого акционерного общества
"Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования"**

за 2015 год

Директор
ОАО "САИЖК"

_____ А.В. Комаров

М.П.

г. Екатеринбург,
2016г.

1. Общие сведения об Обществе.

Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования» создано в соответствии с Решением №1 Учредительного собрания от 12.08.2003г. Зарегистрировано Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Екатеринбурга 20 августа 2003г. за основным государственным регистрационным номером 1036604408389. Форма собственности – смешанная российская собственность с долей собственности субъектов РФ. Выпуск акций при учреждении Общества зарегистрирован Региональным отделением ФКЦБ России в Уральском федеральном округе 11.12.2003г. Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-01-31946-D.

За весь период деятельности Общества имели место девять дополнительных эмиссий обыкновенных именных бездокументарных акций на общую сумму 1 633 082 002 (Один миллиард шестьсот тридцать три миллиона восемьдесят две тысячи два) рубля.

Уставный капитал общества на 01.01.2016 года составляет 1 645 082 002 (Один миллиард шестьсот сорок пять миллионов восемьдесят две тысячи два) рубля.

Номинальная стоимость каждой акции 1 рубль.

За отчетный 2015 год изменений по размеру и количеству акций не было.

Структура уставного капитала Общества на 01 января 2016 года:

№ п/п	Акционер	Количество голосующих акций Общества, принадлежащих акционеру (шт.)	Доля голосующих акций Общества, принадлежащих акционеру (%)
1	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области от имени Свердловской области	1 645 082 002	100

Место нахождения Общества: 620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 35.

В течение отчетного года в составе ОАО «САИЖК» функционировали отделения, открытые в городах Свердловской области: Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск, Серов.

№	Офисы ОАО «САИЖК»	Место фактического нахождения	Номера телефонов	E-mail
1	Головной офис ОАО «САИЖК»	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 35	(343) 211-79-76	mail@saigk.ru
2	Отделение ОАО «САИЖК» в г. Нижний Тагил	622001, г. Нижний Тагил, ул. Красноармейская, 9	(3435) 42-09-42 (3435) 41-70-14	sahmlnt@rambler.ru
3	Отделение ОАО «САИЖК» в г. Первоуральск	623100, г. Первоуральск, ул. Ватутина, 45	(3439) 25-68-57	saigk@mail.ru
4	Отделение ОАО «САИЖК» в г. Каменск-Уральский	623400, г. Каменск-Уральский, ул. Кунавина, 2 офис 124	(3439) 39-69-02 (3439) 39-69-07	ipoteka@kamensktel.ru
5	Отделение ОАО «САИЖК» в г. Серов	624992, г. Серов, ул. Победы, 42	(34385) 7-25-30	krasnoturinsk-saigk@rambler.ru

2. Положение ОАО «САИЖК» на рынке ипотечного кредитования. Приоритетные направления деятельности Общества. Перспективы развития Общества. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

К данному моменту полностью сформирована законодательная база для функционирования системы ипотечного кредитования. Общество, как субъект федеральной системы ипотечного кредитования, руководствуется следующими законами:

Основная федеральная нормативная база деятельности ОАО «САИЖК»:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Жилищный кодекс РФ.
4. Земельный кодекс РФ.
5. Градостроительный кодекс РФ.
6. Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».
7. Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».
8. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
9. Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».
10. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
11. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
12. Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».
13. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, одобренная Правительством РФ 19.07.2010.
14. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 08.11.2014 № 2242-р.
15. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011 - 2015 годы», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050.
16. Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 №323.
17. Государственная программа «Жилье для российской семьи», утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи».
18. Правила направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862.

Усилия законодателей направлены в первую очередь на снижение рисков участников ипотечного рынка, на разработку надежных финансовых инструментов привлечения ресурсов в эту сферу. Поскольку развитие государственной концепции ипотеки очевидно и необходимо, в разработке ипотечных стандартов участвуют такие организации как АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», Госстрой России, Центробанк, Росреестр. Таким образом, ведется работа по формированию и обслуживанию рынка ипотечных ценных бумаг и

унификации региональных схем ипотечного кредитования, с целью дальнейшего развития общероссийской системы ипотечного жилищного кредитования.

В качестве необходимой меры для развития ипотеки на территории Свердловской области можно рассматривать создание и деятельность ОАО «САИЖК». Его цель – отрабатывать и запускать различные механизмы ипотечного кредитования, позволяющие улучшить жилищные условия населения области.

Региональная нормативная база деятельности Общества:

1. План мероприятий по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Свердловской области на 2011 - 2015 годы, утвержденный Постановлением Правительства Свердловской области от 17.07.2007 № 682-ПП.
2. Программа по реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» в Свердловской области на 2011 - 2015 годы», утвержденная Постановлением Правительства Свердловской области от 16.11.2011 № 1575-ПП.
3. Государственная программа Свердловской области «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2020 года» (вместе с Подпрограммами «Стимулирование развития жилищного строительства», «Строительство и реконструкция зданий дошкольных образовательных организаций», «Строительство объектов государственной собственности Свердловской области», «Поддержка муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, при реализации приоритетных муниципальных инвестиционных проектов», «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан в соответствии с полномочиями Свердловской области и полномочиями, переданными Российской Федерацией», «Обеспечение реализации государственной программы «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2020 года»), утвержденная Постановлением Правительства Свердловской области от 24.10.2013 № 1296-ПП.
4. Постановление Правительства Свердловской области от 24.02.2015 № 115-ПП «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса».
5. Указ Губернатора Свердловской области от 27.07.2012 № 584-УГ «О реализации Указов Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 596 «О долгосрочной государственной экономической политике», от 7 мая 2012 года № 597 «О мероприятиях по реализации государственной социальной политики», от 7 мая 2012 года № 598 «О совершенствовании государственной политики в сфере здравоохранения», от 7 мая 2012 года № 599 «О мерах по реализации государственной политики в области образования и науки», от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», от 7 мая 2012 года № 601 «Об основных направлениях совершенствования системы государственного управления», от 7 мая 2012 года № 602 «Об обеспечении межнационального согласия», от 7 мая 2012 года № 606 «О мерах по реализации демографической политики Российской Федерации».

Корпоративный нормативный акт, которым в своей деятельности руководствуется ОАО «САИЖК» - «Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов)» АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», разработанные с целью установления единых правил и требований, предъявляемых к порядку обслуживания и погашения ипотечных кредитов (займов).

Основная хозяйственная деятельность ОАО «САИЖК» направлена на развитие рынка ипотечного кредитования на территории Свердловской области путем предоставления ипотечных жилищных займов и рефинансирования ценных бумаг, удостоверяющих права кредитора по займам - закладных. ОАО «САИЖК» играет важную роль в развитии ипотечного жилищного кредитования на территории Свердловской области.

По итогам 2015 года доля ОАО «САИЖК» в рамках реализации общефедеральной программы на территории Свердловской области составила 74,2% в количественном выражении и 73,6% в денежном выражении.

За 2015 год Агентством всего выдано 566 займов на сумму 972 368 тыс. рублей, в том числе 558 ипотечных займов на сумму 825 868 тыс. руб. и 8 займов юридическим лицам на 146 500 тыс. рублей. Всего с начала деятельности выдано 10 583 ипотечных займов на общую сумму 12 557 542 тыс. рублей.

Рефинансировано в отчетном году 577 закладных на сумму 796 873 тыс. руб. Рефинансирование закладных в 2015 году происходило только в адрес АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Всего с начала деятельности рефинансировано закладных на 13 967 381 тыс. рублей.

В дальнейшем Общество планирует продолжить практику рефинансирования закладных в АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в необходимых для достижения поставленных целей объемах.

Потребителями услуг Общества являются граждане, риэлторские, страховые и оценочные компании, застройщики, которые тесно взаимодействуют с кредитными и некредитными организациями при выдаче ипотечных кредитов (займов) заемщикам.

Политическая и экономическая ситуация в стране полностью определяет основную деятельность Общества. В случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране на деятельность ОАО «САИЖК» им будут предприняты действия, направленные на подчинение бизнеса новым условиям хозяйствования. Военные конфликты, введение чрезвычайного положения и забастовки в стране могут повлиять на платежеспособность контрагентов ОАО «САИЖК», что скажется на основной деятельности Общества. Однако позитивная политика государства в области ипотечного кредитования и направленности на сохранение благосостояния граждан позволяет ОАО «САИЖК» не рассматривать в ближайшем будущем в качестве рисков военные конфликты, введение чрезвычайного положения и забастовки.

Финансовое состояние ОАО «САИЖК», его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности и т.п. не подвержены риску изменения валютного курса (валютным рискам). Показателей финансовой отчетности Общества, наиболее подверженных изменению в результате влияния указанных финансовых рисков, нет.

Изменение налогового законодательства влияет на степень налоговой нагрузки ОАО «САИЖК», и, соответственно, на его ценовую политику. Стимулировать развитие основного вида деятельности призваны меры по укреплению законодательного обеспечения прав инвесторов и кредиторов, сведения к минимуму некоммерческих рисков вложений.

Рисков, связанных с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество, отсутствием возможности продлить действие на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), возможной ответственности Общества по долгам третьих лиц, нет.

Существенных рисков, вызванных сокращением объема оказания услуг, непредвиденными расходами, неисполнением (ненадлежащим исполнением) договорных обязательств контрагентами, не предполагается.

Основными факторами риска, связанными с деятельностью Агентства, являются неплатежи заемщиков по ипотечным займам. Однако, поскольку обеспечением займов в

обязательном порядке является ипотека жилой недвижимости, которая является ликвидным имуществом, потери минимизируются в результате обращения взыскания на предмет ипотеки.

Финансовое положение ОАО «САИЖК», степень исполнения им финансовых обязательств, результат анализа сроков погашения дебиторской задолженности ОАО «САИЖК», сохранение уровня доходности, история деловых отношений с контрагентами; отсутствие претензий со стороны налоговых органов позволяют сделать вывод о минимальных для инвесторов рисках вложений в ценные бумаги Общества.

3. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям деятельности.

В течение 2015 года вопросы деятельности ОАО «САИЖК» 3 раза были предметом рассмотрения Советом директоров Общества.

Основными видами деятельности общества являются:

- предоставление ипотечных жилищных займов;
- рефинансирование ипотечных кредитов и займов, выдаваемых кредитными и иными организациями - участниками программы ипотечного жилищного кредитования;
- совершение сделок с закладными;
- выпуск эмиссионных ипотечных ценных бумаг;
- привлечение средств инвесторов в сферу ипотечного жилищного кредитования;
- внедрение надежных процедур и стандартов ипотечного жилищного кредитования с целью снижения рисков и увеличения доступности кредитных ресурсов для заемщиков.

Общество ведет свою деятельность только в пределах Российской Федерации.

Доходы от основной деятельности Общества представляют процентные поступления по ипотечным займам от населения и по займам, предоставленным юридическим лицам, поступления от рефинансирования (реализации) закладных, и доходы от реализации услуг по обслуживанию закладных, рефинансированных в АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Данные о доходах от основной деятельности ОАО «САИЖК» за 2015 год:

тыс. руб.

Наименование показателя	Значение
Доходы, всего, ¹	1 091 212
В том числе:	
<i>Рефинансирование закладных</i>	<i>796 873</i>
<i>Процентные начисления по займам</i>	<i>114 521</i>
<i>- В том числе по ипотечным займам</i>	<i>49 172</i>
<i>- По займам юридическим лицам</i>	<i>65 349</i>
<i>Выручка от реализации услуг</i>	<i>41 330</i>
<i>Выручки от реализации недвижимого имущества и уступки прав требования по незавершенному строительству</i>	<i>138 126</i>
<i>- в том числе Выручка от реализации недвижимого имущества</i>	<i>3 650</i>
<i>- в том числе Выручка от уступки прав требования по незавершенному строительству</i>	<i>134 476</i>
<i>Прочие доходы</i>	<i>362</i>

¹ Учтены доходы от основной деятельности, и прочие доходы.

Основная доля в объеме выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг приходится на рефинансирование закладных и составляет 73 % от общего объема выручки. В денежном выражении объем выручки рефинансирования закладных за 2015 года равен 796 873 тыс. руб.

Вторая по величине доля в объеме выручки принадлежит выручки от реализации недвижимого имущества и уступки прав требования по незавершенному строительству и составляет 12,66% от общего объема выручки. В денежном выражении процентный доход по закладным равен 138 126 тыс. руб.

Третья по величине доля в объеме выручки принадлежит процентному доходу по ипотечным займам и составляет 10,49% от общего объема выручки. В денежном выражении процентный доход по закладным равен 114 521 тыс. руб.

Остальная доля объема выручки складывается из реализации имущества (квартир), реализации услуг по обслуживанию закладных и реализации прочих услуг.

Основная доля расходов (78,24% от общей статьи расходов) приходится на стоимость рефинансированных закладных и составляет 794 629 тыс. руб.

Оставшаяся доля себестоимости складывается из реализуемого имущества (квартир), арендных платежей, заработной платы, материальных расходов и прочих услуг поставщиков, необходимых для осуществления текущей деятельности Общества.

Расходы на арендные платежи офисных помещений за 2015 год были снижены на 11% и составили за весь год – 12 512 тыс. рублей. За 2014 года сумма расходов по этой статье составила - 14 068 тыс. рублей.

Общие экономические показатели деятельности Общества в 2015 году:

в тыс. руб.

Наименование показателя	Значение 2015г.
Рефинансирование (продажа) закладных	796 873
Выдача процентных займов	972 368
Суммарный общий доход Общества	1 091 212
Суммарный общий расход Общества	1 025 743
Балансовая прибыль	65 469
Чистая прибыль	52 141

Объем краткосрочных финансовых вложений на конец 2015 года составил 631 661 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2015 год составила 52 141 тыс. руб.

Валюта баланса на 31.12.2014г. составила 2 061 271 тыс. руб., валюта баланса на 31.12.2015г. - 2 103 871 тыс. руб.

Собственные средства Общества на 31.12.2015г. составляют 2 089 477 тыс. руб. и включают в себя:

- уставный капитал – 1 645 082 тыс. руб.
- резервный капитал, образованный в соответствии с законодательством и учредительными документами – 164 508 тыс. руб.
- прибыль, полученную за отчетный период 52 141 тыс. руб. и скорректированную прибыль прошлых лет, распределенную ранее акционером на пополнение оборотных средств с учетом корректировки – 227 746 тыс. руб.

Резервный капитал в отчетном периоде не использовался.

Расчет стоимости чистых активов Общества произведен в соответствии с Приказом Минфина Российской Федерации и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 29.01.2003г. № 10н/03-6/пз «Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ».

тыс. рублей

№ пп	Наименование показателя	на 01.01.2015г.	на 31.12.2015г.	изменения
	Чистые активы	2 051 155	2 089 477	+ 38 322

Чистые активы Общества на 31.12.2015г. превышают уставный капитал на 27 %. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение Общества и полностью удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.

Базовая прибыль на одну акцию равна разводненной прибыли и составляет за 2015 год - 0,0317 рубля.

Структура имущества и источников его формирования:

тыс. руб.

№	ПОКАЗАТЕЛИ	значение на 31.12.2014г.	значение на 31.12.2015г.	разница
	<i>АКТИВ</i>			
1.	Имущество	2 061 271	2 103 871	+ 42 600
1.1.	Внеоборотные активы	210 674	297 009	+ 86 335
1.1.1	Долгосрочные финансовые вложения	188 471	123 491	- 64 980
1.2.	Оборотные средства	1 850 597	1806861	- 43 736
1.2.1	Запасы и затраты	4 718	1 835	- 2 883
1.2.1.1	Производственные запасы	35	69	+ 34
1.2.1.2	Товары и товары отгруженные	4 683	1 766	- 2 917
1.2.2	Краткосрочные финансовые вложения	1 673 307	631 661	- 1 041 646
1.2.3	НДС	901	900	- 1
1.2.4	Дебиторская задолженность	169 952	1 168 110	+ 998 158
1.2.5	Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1 617	4 213	+ 2 596
1.2.6	Прочие оборотные активы	102	143	+ 41
	<i>ПАССИВ</i>			
1	Собственный капитал	2 051 155	2 089 477	+ 38 322
2	Долгосрочные обязательства	0	0	0
3	Текущие обязательства	10 116	14 394	+ 4 278
4	Всего пассивы	2 061 271	2 103 871	+ 42 600

Исходный бухгалтерский баланс преобразован в укрупненный баланс. На основе укрупненного баланса подготовлена его структура в %, позволяющая определить удельный вес каждой статьи.

Удельный вес активов и пассивов (%):

№	ПОКАЗАТЕЛИ	значение 2014г.	значение 2015г.
	<i>АКТИВ</i>		
1	Имущество	100	100
1.1.	Внеоборотные активы	10,22	14,12

1.1.1	Долгосрочные финансовые вложения	9,14	5,87
1.2.	Оборотные средства	89,78	85,88
1.2.1	Запасы и затраты	0,23	0,09
1.2.1	Производственные запасы	0,00	0,00
1.2.1.2	Товары и товары отгруженные	0,23	0,08
1.2.2	Краткосрочные финансовые вложения	81,18	30,02
1.2.3	НДС	0,04	0,04
1.2.4	Дебиторская задолженность	8,25	55,52
1.2.5	Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	0,08	0,20
1.2.6	Прочие оборотные активы	0,00	0,01
	ПАССИВ		
1	Собственный капитал	99,59	99,32
2	Долгосрочные обязательства	0,00	0,00
3	Текущие обязательства	0,41	0,68
4	Всего пассивы	100	100

Активы Общества на 31.12.2015г. характеризуются следующим соотношением: 14,12% иммобилизованных средств и 85,88% текущих активов. Активы Общества за 2015 г. выросли на 2,02% в сравнении с прошлым периодом. При этом размер собственного капитала Общества лишь на 38 322 тыс. руб. или на 1,83% и связано это с выплатой дивидендов акционеру по итогам 2014 года.

В целом, Общество можно охарактеризовать, как платежеспособное и обладающее высоколиквидными активами.

ОАО «САИЖК» не имеет значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

4. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.

Использование Обществом энергетических ресурсов связано только с обеспечением занимаемых офисных помещений и использованием автотранспорта в служебных целях.

Показатели потребления энергоресурсов за отчетный год:

Потребление электроэнергии: 68 262,40 кВт на сумму 318,7 тыс. рублей.

Потребление ГСМ:

Бензин АИ-92: 3184,64 л на сумму 103,6 тыс. рублей;

Бензин АИ-95: 3800,98 л на сумму 131,7 тыс. рублей;

Дизтопливо: 2228,32 л на сумму 77,6 тыс. рублей.

Стоимость потребления воды и тепловой энергии включена в арендные платежи.

В сравнении с показателями 2014 года потребление электроэнергии сокращено на 0,77 %, потребление ГСМ сокращено на 27,5% в количественном выражении и 25,3% в денежном выражении.

5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.

Свердловская область в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области является единственным акционером Общества.

В 2015 году Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области Приказом № 1841 от 29.06.2015г. полученную прибыль по итогам 2014 года в размере 54 667 840 рублей 00 копеек распределило следующим образом:

- 25,28 % (13 818 688 рублей 82 копейки) – на выплату дивидендов;
- 74,72% (40 849 151 рублей 18 копеек) – в распоряжение Общества.

Дивиденды перечислены акционеру 16 июля 2015 года в полном объеме.

6. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

В отчетном году Общество совершило сделки, признаваемые в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками в своей взаимосвязи:

1. Соглашение об отступном с ООО «Корпорация «Маяк» № 1 от 23.01.2015г. Предмет соглашения – получение ОАО «САИЖК» принадлежавших ООО «Корпорация «Маяк» прав требования к ЖСК «Рощинский–7.1», ЖСК «Рощинский–7.2», ЖСК «Рощинский–7.3» по передаче жилых помещений в погашение обязательств ООО «Корпорация «Маяк» перед ОАО «САИЖК по возврату суммы займов и уплате процентов по договорам займа № 41 от 19.03.2012г., № 2-ЮЛ от 17.09.2012г., № 5/2013-ЮЛ от 15.07.2013г., № 3/2014-ЮЛ от 20.11.2014г., № 4.1/2014-ЮЛ от 25.11.2014г. Сумма соглашения 921 472 038,62 рублей. Сделка одобрена Советом директоров Общества 22.12.2014г. с уточнением одобрения 22.01.2015г.
2. Соглашение об отступном с ООО «Корпорация «Маяк» № 2 от 23.01.2015г. Предмет соглашения – получение ОАО «САИЖК» принадлежавших ООО «Корпорация «Маяк» прав требования к ЖСК «Рощинский–5» по передаче жилых помещений в погашение обязательств ООО «Корпорация «Маяк» перед ОАО «САИЖК по возврату суммы займов и уплате процентов по договору займа № 3/2014-ЮЛ от 20.11.2014г. Сумма соглашения 54 181 592,00 рублей. Сделка одобрена Советом директоров Общества 22.12.2014г. с уточнением одобрения 22.01.2015г.

Кроме того, Обществом совершены крупные сделки:

3. Договор участия в долевом строительстве с ЗАО «Строительная компания «Регионстрой» № 2ДУ/2015 от 12.05.2015г. Предмет договора – участие в долевом строительстве 350 квартир в составе жилого комплекса по ул. Цветников - Интернационалистов в г. Ревде Свердловской области суммарной проектной общей площадью 14 725,97 кв.м. Сумма договора 522 771 935,00 рублей. Сделка одобрена Советом директоров Общества 24.04.2015г.
4. Расторжение договоров участия в долевом строительстве с ЗАО «Строительная компания «Регионстрой» № 1ДУ/2015 от 30.03.2015г. № 2ДУ/2015 от 12.05.2015г. с заключением соглашения об отступном, предусматривающего передачу к ОАО «САИЖК» в счет возврата оплаченных по договорам денежных средств: прав арендатора по договору аренды земельного участка, занимаемого жилым комплексом по ул. Цветников - Интернационалистов в г. Ревде Свердловской области, права требования (прав и обязанностей застройщика) по договору на выполнение функций заказчика (в том числе права требования выполнения оплаченных застройщиком, но не выполненных заказчиком работ), проектно-сметной, исполнительной и иной технической и юридической документации, касающейся объекта строительства, и прав на ее неограниченное использование, прав на оплаченные и выполненные заказчиком работы по

договору на выполнение функций заказчика, касающиеся объекта строительства. Общая стоимость расторгнутых договоров (в т.ч. неоплаченная) 546 383 340,00 рублей. Оплаченная стоимость договоров (сумма отступного) 147 811 405,00 рублей. Сделка одобрена Советом директоров Общества 10.11.2015г.

7. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

В отчетном году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

8. Состав Совета директоров Общества и информация о его изменениях, имевших место в отчетном году. Единоличный исполнительный орган Общества.

а) Состав Совета директоров до 29.06.2015г.:

Галкина Надежда Петровна, председатель Совета директоров.

Год рождения: 1971.

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург.

Основное место работы на 01.01.2015г.: Начальник отдела экономического анализа и реализации социальных программ Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Самбурский Александр Михайлович, заместитель Председателя Совета директоров.

Год рождения: 1981.

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург.

Образование высшее.

Основное место работы на 01.01.2015г.: Заместитель министра по управлению государственным имуществом Свердловской области.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Нисковских Дмитрий Андреевич.

Год рождения: 1982

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Основное место работы на 01.01.2015г.: Заместитель министра инвестиций и развития Свердловской области.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Никаноров Константин Александрович.

Год рождения: 1979

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Основное место работы на 01.01.2015г.: Заместитель министра по управлению государственным имуществом Свердловской области.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Нартдинов Фарит Тафкилевич

Год рождения: 1962

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Основное место работы на 01.01.2015г.: Начальник отдела реализации национальных проектов и взаимодействия с муниципальными образованиями Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

б) Состав Совета директоров с 29.06.2015г. до 20.08.2015г.:

Вениаминов Владимир Геннадьевич.

Год рождения: 1973.

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург.

Образование: высшее.

Основное место работы на 29.06.2015г.: Заместитель министра строительства и развития инфраструктуры Свердловской области – Главный архитектор Свердловской области.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Самбурский Александр Михайлович.

Год рождения: 1981.

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург.

Образование высшее.

Основное место работы на 29.06.2015г.: Заместитель министра по управлению государственным имуществом Свердловской области.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Галкина Надежда Петровна.

Год рождения: 1971.

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург.

Основное место работы на 29.06.2015г.: Начальник отдела экономического анализа и реализации социальных программ Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Нартдинов Фарит Тафкилевич.

Год рождения: 1962

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Основное место работы на 29.06.2015г.: Начальник отдела реализации национальных проектов и взаимодействия с муниципальными образованиями Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Нитченко Руслан Петрович.

Год рождения: 1976.

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург.

Образование высшее.

Основное место работы на 29.06.2015г.: Начальник отдела координации строительства Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

в) Состав Совета директоров с 20.08.2015г.:

Нитченко Руслан Петрович, председатель Совета директоров.

Год рождения: 1976.

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург.

Образование высшее.

Основное место работы на 20.08.2015г.: Начальник отдела координации строительства Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Самбурский Александр Михайлович, заместитель Председателя Совета директоров.

Год рождения: 1981.

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург.

Образование высшее.

Основное место работы на 20.08.2015г.: Заместитель министра по управлению государственным имуществом Свердловской области.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Галямов Рустам Ахмедович.

Год рождения: 1973.

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург.

Основное место работы на 20.08.2015г.: Заместитель министра строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Галкина Надежда Петровна.

Год рождения: 1971.

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург.

Основное место работы на 20.08.2015г.: Начальник отдела экономического анализа и реализации социальных программ Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Нартдинов Фарит Тафкилевич

Год рождения: 1962

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Основное место работы на 20.08.2015г.: Начальник отдела реализации национальных проектов и взаимодействия с муниципальными образованиями Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

г) Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества членами Совета директоров не совершались.

д) Изменения в Совете директоров, произошедшие в 2015 году:

29.06.2015г. из состава Совета директоров вышли: Никаноров Константин Александрович, Нисковских Дмитрий Андреевич; в состав Совета директоров вошли: Вениаминов Владимир Геннадьевич, Нитченко Руслан Петрович.

20.08.2015г. из состава Совета директоров вышел: Вениаминов Владимир Геннадьевич; в состав Совета директоров вошел: Галямов Рустам Ахмедович.

е) Единоличный исполнительный орган на 01.01.2015г. и на 31.12.2015г.:

Директор

Комаров Александр Васильевич

год рождения: 1965

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Основное место работы на 01.01.2015г. и на 31.12.2015г.: Директор Открытого акционерного общества «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования».

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества директором Общества не совершались.

9. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления Общества.

В течение 2015 года вознаграждение (компенсация расходов) членам Совета директоров и ревизору Общества не выплачивалась. Оплата труда Директора Общества производилась в соответствии с заключенным с ним трудовым договором. Иных вознаграждений (компенсаций расходов) ему не выплачивалось.

10. Сведения о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

Рекомендации Банка России о применении Кодекса корпоративного управления, на Общество не распространяются, так как ОАО «САИЖК» не является акционерным обществом,

ценные бумаги которого допущены к организованным торгам. Однако ОАО «САИЖК» обеспечивает единственному акционеру все возможности по участию в управлении Обществом и ознакомлению с информацией о деятельности Общества в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах», Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, тем самым соблюдая принципы и рекомендации указанного Кодекса.