

Предварительно утверждено
Советом директоров
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»
(протокол от 30.06.2015 г.)

N 39

Утверждено
решением единственного
акционера
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»
(решение от 30.06.2015 г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» за 2014 год



Достоверность данных,
содержащихся в отчете
подтверждена Ревизором
АО «Фонд имущества
Санкт-Петербурга»
(заключение от 26.06.2015 г.)

Генеральный директор
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

И.П.Пахоруков

Главный бухгалтер
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

О.Б.Богомолова



Санкт-Петербург

Содержание

1. Общие сведения об Обществе	3
2. Положение Общества в отрасли	3
3. Приоритетные направления деятельности Общества	4
4. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности	7
5. Использование Обществом энергетических ресурсов в 2014 году	22
6. Перспективы развития Общества	23
7. Описание и оценка внешних и внутренних факторов риска Общества	26
8. Отчет о совершенных Обществом в 2014 году крупных сделках и иных сделках, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок	29
9. Отчет о совершенных Обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность	29
10. Состав Совета директоров Общества	29
11. Сведения о ревизионной комиссии (ревизоре) Общества	30
12. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) Общества	31
13. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества	31

1. Общие сведения об Обществе

Полное наименование Общества	Акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга»
Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации Общества	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, государственный регистрационный № 1057812368239 от 13.09.2005
Место нахождения общества	190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5
Контактный телефон, факс, адрес электронной почты	571 92 78, факс 571 00 01, E-mail: info@property-fund.ru
Полное наименование и адрес реестродержателя Общества	Закрытое акционерное общество ВТБ Регистратор, адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, д.28
Размер уставного капитала Общества	148 590 000 руб.
Государственный регистрационный номер выпуска акций и дата государственной регистрации выпуска акций Общества	Государственный регистрационный номер выпуска акций 1-01-03804-D, дата государственной регистрации 07.08.2006.
Полное наименование и адрес аудитора Общества	Закрытое акционерное общество «Аудиторская компания «Самоварова и Партнеры», зарегистрировано Кировской районной администрацией мэрии Санкт-Петербурга 27.08.1992 года № А803-06/92-1011, ОГРН 1037811057778 Адрес: 197101, Санкт-Петербург, ул. Рентгена, д.4, лит. А, пом.20-Н, тел.(812) 313 31 20(21) Утверждено решением единственного акционера от 03.09.2013

2. Положение Общества в отрасли

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (изменение наименования Общества зарегистрировано в ЕГРЮЛ межрайонной инспекцией ФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01.06.2015) является функциональным правопреемником ГУ «Фонд имущества Санкт-Петербурга», созданного в августе 1991 года во исполнение Закона РСФСР от 03.07.1991 № 1531-1 «О приватизации государственных, муниципальных предприятий в РСФСР» и на всем протяжении своего существования является эксклюзивным продавцом государственного имущества Санкт-Петербурга.

На сегодняшний день Общество - единственный уполномоченный продавец государственного имущества Санкт-Петербурга. Эксклюзивность прав Общества базируется на Законе Санкт-Петербурга о приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга от 10 марта 2005 года № 59-15 и на Постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 11 июля 2005 года № 1002, в соответствии с которыми продажа государственного имущества

Санкт-Петербурга должна осуществляться специализированной организацией, единственным учредителем которой является Санкт-Петербург, и которая по специальному поручению Правительства осуществляет функции по подготовке имущества Санкт-Петербурга к приватизации, исполнению решений об условиях приватизации имущества Санкт-Петербурга и осуществлению контроля за приватизацией имущества Санкт-Петербурга.

В настоящее время Общество занимает лидирующее место на рынке недвижимости Санкт-Петербурга как по объемам продаж, так и по масштабам реализуемых объектов.

3. Приоритетные направления деятельности Общества

Общество занимается продажей государственного имущества Санкт-Петербурга и прав на него.

Согласно Федеральному закону от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» государственное имущество продается способами, установленными указанным законом. Основным способом продажи являются аукционы с открытой формой подачи предложений по цене. Это наиболее прозрачная система приватизации государственного имущества.

Общество осуществляет продажу следующих видов имущества и имущественных прав, находящихся в государственной собственности:

- здания с земельными участками (в т. ч. обремененные договорами аренды);
- встроенные помещения (в т. ч. обремененные договорами аренды);
- жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга;
- земельные участки собственникам объектов недвижимости;
- права аренды земельных участков под строительство;
- земельные участки на инвестиционных условиях;
- земельные участки в собственность под индивидуальное жилищное строительство;
- права аренды нежилых зданий и помещений.

Все виды деятельности Общества можно разделить на 3 типа:

- продажа государственного имущества в рамках приватизации;
- продажа государственного имущества вне приватизации;
- иная коммерческая деятельность.

Основные направления деятельности

Аукционы по продаже прав аренды земельных участков для капитального строительства

Всего на аукционах по продаже прав аренды земельных участков под капитальное строительство в 2014 году реализованы 14 земельных участков общей площадью 11,5 га на сумму 1 446,4 млн руб.

Из них:

- под строительство жилья – 2 участка общей площадью 3,5 га на сумму 1 179,0 млн руб.;

- под строительство коммерческих объектов – 12 земельных участков общей площадью 8,1 га на сумму 267,0 млн руб.

Продажа земельных участков в собственность под ИЖС.

Помимо продажи прав аренды земельных участков для капитального строительства, город продает участки в собственность под индивидуальное жилищное строительство. В 2014 году продано 74 участка под ИЖС общей площадью 10,95 га на сумму 286,5 млн руб.

Продажа встроенных помещений

Наиболее массовыми торгами Общества традиционно остаются аукционы по продаже встроенных нежилых помещений в порядке, предусмотренном распоряжением КУГИ от 03.08.2006 № 233-р.

В 2014 году на торгах продано 129 нежилых помещений на общую сумму 496,7 млн руб.

Выкуп арендаторами помещений по преимущественному праву в соответствии с 159-ФЗ.

В июле 2013 года вступил в силу ФЗ №144-ФЗ от 02.07.2013, продлевающий сроки приватизации до 01.07.2015, и изменяющий условия выкупа арендаторами помещений. Это позволило Обществу продолжить работу в рамках реализации Федерального закона «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные акты Российской Федерации» № 159-ФЗ от 22.07.2008.), дающего право целевой приватизации помещений арендаторам - представителям малого и среднего бизнеса. Общество выступает организатором сделок купли-продажи встроенных помещений, подпадающих под действие закона.

По итогам 2014 года Обществом заключены договоры купли-продажи на 592 объекта, арендуемых субъектами малого и среднего предпринимательства, на общую сумму 10 910,9 млн руб. Общая площадь приватизированных объектов – 107 635,6 кв. м.

Продажа права аренды встроенных помещений

В 2014 году продолжилась продажа на торгах прав аренды встроенных помещений (зданий), находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга. Аукционы проходят в соответствии с распоряжением КУГИ от

01.06.2010 № 76-р. Единственные участники торгов могут приобрести права на заключение договора аренды в соответствии с приказом ФАС № 67.

В 2014 году на торгах Общества проданы права на заключение договоров аренды 155 объектов недвижимости общей площадью 11 364,7 кв. м. Помещения сдаются в аренду сроком на десять лет. Ежегодно по договорам, заключенным по итогам аукционов 2014 года, городской бюджет будет получать 189,2 млн руб.

Продажа зданий совместно с земельными участками, на которых они расположены

Общество занимается реализацией на торгах аварийных расселенных жилых зданий, нежилых зданий, управление которыми не приносит существенного дохода в городской бюджет, зданий–памятников с целью приспособления их для современного использования.

В 2014 году Обществом реализовано:

- 26 расселённых жилых зданий общей площадью 9 459,8 кв. м, совместно с 26 земельными участками, общей площадью 34 061,0 кв. м;

- 1 объект незавершенного строительства площадью 893,6 кв. м с земельным участком площадью 1 988,0 кв. м, в рамках распоряжения Правительства СПб от 29.12.2003 № 33-рп. Общая сумма продажи – 262,38 млн руб.

- 4 здания общей площадью 728,1 кв. м, совместно с 4 земельными участками, общей площадью 7 614,0 кв. м, продаваемые в рамках распоряжения КУГИ от 03.08.2006 № 233-р. Общая сумма продажи – 35,1 млн руб.

Реализация имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГУП или на праве оперативного управления за ГУ.

В 2014 году Обществом реализован автотранспорт, закреплённый на праве оперативного управления за государственными учреждениями Санкт-Петербурга в количестве 13 штук на сумму 1,4 млн руб.

Приобретение в собственность Санкт-Петербурга жилых помещений для реализации городских жилищных программ

В 2014 году при участии Общества были проведены работы по подготовке и проведению 11 аукционов по приобретению в государственную собственность Санкт-Петербурга жилых помещения, предназначенных для обеспечения жильем детей-сирот, отдельных категорий граждан в соответствии с Федеральным законом «О ветеранах» и Федеральным законом «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», а также проживающих в многоквартирных домах и общежитиях государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания.

По итогам проведенных аукционов приобретено 1744 квартиры общей площадью 95,7 тыс. кв. м. на сумму 5,35 млрд рублей. Средняя цена одного квадратного метра приобретённых квартир составила 55 918 рублей.

Продажа жилых помещений (квартир) жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга, признанных непригодными для проживания

В соответствии с требованиями постановления Правительства Санкт-Петербурга № 12 от 20.01.2009 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о продаже жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга на торгах и проведении торгов по продаже жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга» и на основании распоряжений КУГИ и Жилищного комитета в 2014 году Обществом продано на аукционах и конкурсах 32 квартиры, признанных непригодными для проживания. Общая площадь проданных квартир – 3 363,8 кв. м. В бюджет поступило - 125,9 млн руб.

Выкуп собственниками объектов недвижимости земельных участков в соответствии со ст. 36 ЗК РФ

В соответствии со ст.36 Земельного Кодекса РФ собственникам объектов недвижимости в 2014 году продано 342 земельных участка и 1 доля в праве общей долевой собственности на земельные участки суммарной площадью 233,2 га, на сумму 2 343,5 млн руб.

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

1. Выполнение финансового плана Общества за 2014 год

Показатели	План, тыс. руб.	Факт, тыс. руб.	Выполнение плана, %
Доходы			
1. Доходы от приватизации			
от продажи имущества	19 500,0	17 345,1	88,9%
от продажи акций	30,0	33,0	110,0%
от продажи земельных участков	8 350,0	24 094,9	288,6%
2. Доходы от прочих продаж по поручению КУГИ			
от продажи жилья	7 020,0	4 525,0	64,5%
от продажи жилых зданий с ЗУ по 33-рп	21 650,0	11 149,0	51,5%
от продажи права аренды ЗУ на инвестиционных условиях	19 640,0	43 477,5	221,4%
от продажи зем. участков для ИЖС	14 000,0	20 810,5	148,6%

Показатели	План, тыс. руб.	Факт, тыс. руб.	Выполнение плана, %
от продажи права аренды нежилых помещений.	5 800,0	9 513,3	164,0%
3. Доходы от оказания услуг			
продажа объектов по договорам поручения, в т. ч. от частных собственников	15 780,0	25 709,1	162,9%
прочие услуги	21 830,0	43 982,7	201,5%
Субсидия	53 000,0	29 000,0	54,7%
4. Прочие доходы	29 360,0	31 723,1	108,0%
Всего доходов	215 960,0	261 363,2	121,0%
Расходы			
расходы на оплату труда с страховыми взносами	100 035,0	100 352,0	100,3%
эксплуатационные расходы	11 920,0	9 015,0	75,6%
Амортизация	22 000,0	20 489,0	93,1%
расходы на подготовку объектов к продаже	15 800,0	27 808,0	176,0%
расходы на рекламу и информацию	6 180,0	5 586,0	90,4%
расходы на ремонт помещений и техники	1 800,0	2 230,0	123,9%
прочие текущие расходы	13 000,0	41 542,4	319,5%
уплата налогов, включая налог на прибыль	43 845,0	49 454,8	112,8%
Всего расходов	214 580,0	256 477,2	119,6%

В 2014 году Фондом имущества получено совокупных доходов от оказания услуг по продаже имущества Санкт-Петербурга и имущественных прав, а также от оказания прочих услуг на сумму 261 363,2 тыс. руб. (в т. ч. НДС по доходам от продаж 35 029,9 тыс. руб.). Суммарные доходы по сравнению с доходами Фонда 2013 года составили 85,0% или снизились на 15,0%.

Фондом имущества в 2014 году получено денежных средств за организацию и проведение приватизации имущества Санкт-Петербурга в сумме 41 473,0 тыс. руб. против 36 258,3 тыс. руб. в 2013 году (15,9% всех доходов Фонда, полученных в 2014 г.).

Всего от продажи объектов нежилого фонда (помещений, зданий с земельными участками) в 2014 году Фонд заработал 17 345,1 тыс. руб.

Значительную долю в доходах Фонда от приватизации государственного имущества составило вознаграждение продавца при заключении договоров выкупа земельных участков их собственниками, которое в 2014 году равнялось 24 094,9 тыс. руб.

Из полученных в 2014 году суммарных доходов Фонда 72,0% или 188 167,1 тыс. руб. приходится на доходы от оказания услуг по продаже иного имущества и имущественных прав, а также оказания прочих услуг.

При этом наиболее крупные доходы Фонда по данной категории доходов обеспечили продажи на аукционах прав аренды земельных участков на инвестиционных условиях, в т. ч. для жилищного строительства, что обеспечило получение Фондом имущества доходов в сумме 43 477,5 тыс. руб.

Продажа объектов недвижимости по договорам поручения в 2014 году, в том числе от частных собственников, позволила увеличить доходы Фонда на общую сумму 25 709,1 тыс. руб.

От оказания консультационных услуг в 2014 Фонд получил доход в размере 42 411,9 тыс. руб., против 26 727,6 тыс. руб. полученных в 2013 году.

По субсидии из бюджета города на возмещение затрат, связанных с сопровождением продажи государственного имущества при реализации арендаторами преимущественного права выкупа в 2014 году поступило денежных средств в виде субсидии из городского бюджета в размере 29 000 тыс. руб. Эта субсидия – компенсация затрат Фонда имущества при заключении и сопровождении договоров целевого выкупа субъектами малого и среднего предпринимательства.

Остальные доходы получены за счет оказания таких услуг, как продажа аварийных жилых зданий с ЗУ (по 33-рп), продажа ЗУ под ИЖС, как продажа жилых помещений жилищного фонда Санкт-Петербурга, продажа права аренды объектов нежилого фонда, экспертизы имущественных комплексов, выдачи копий и дубликатов правоустанавливающих документов, оказания услуг по рекламным публикациям, проведения оценки объектов, сдачи в аренду помещений Фонда имущества.

Что касается полученных в 2014 году внереализационных доходов Фонда в сумме 31 723,1 тыс. руб. (12,1% совокупных доходов), то в виде процентов от размещения на счетах коммерческих банков свободных денежных средств получено 8 230,4 тыс. руб., в виде штрафов и пени получено 2 825,0 тыс. руб., от реализации ОС получено 5 400,0 тыс. руб., прочие доходы равнялись 15 267,7 тыс. руб., в т. ч. полученные доходы от сдачи помещений в аренду 14 773,2 тыс. руб.

Фактические доходы, полученные Обществом в 2014 году, оказались выше плановых показателей на отчетный год в целом на 21,0%, в первую очередь за счет перевыполнения плановых показателей по выкупу земельных участков их собственниками, по продаже на аукционах прав аренды земельных участков на инвестиционных условиях, в т. ч. для жилищного строительства, а также по продаже объектов недвижимости по договорам поручения, в том числе от частных собственников и оказания консультационных услуг.

Расходы Общества в 2014 г. составили в целом 256 477,2 тыс. руб. против 277 963,0 тыс. руб. совокупных расходов в 2013 году, то есть снизились на 7,7%.

Наиболее крупной статьей расходов Общества в 2014 году является оплата труда, что в денежном выражении равняется 100 352,0 тыс. руб. вместе со страховыми взносами. Доля оплаты труда с начислениями составила 39,1% в общей сумме расходов.

Другой существенной статьей расходов в 2014 году была подготовка объектов к продаже, включающая в себя оценку продаваемых объектов и оплату услуг сторонних организаций по подготовке технической документации.

Обществом, как организатором торгов, израсходовано в совокупности на предпродажную подготовку объектов в 2014 году 27 808,0 тыс. руб. (10,8% всех расходов). При этом в рамках предпродажной подготовки объектов осуществляется, в том числе изготовление технической документации, проведение землеустроительных работ и согласования границ земельных участков со смежными землепользователями, проведение рыночной оценки стоимости объектов, проведение экспертизы аварийности зданий, получение дополнительных документов, необходимых для вовлечения объектов в оборот.

Расходы на рекламу и информацию о продаваемых объектах составили 5 586,0 тыс. руб. или 2,2% совокупных расходов.

Эксплуатационные расходы (с расходными материалами) – 9 015,0 тыс. руб. или 3,5% совокупных расходов. Амортизация основных средств и НМА в 2014 году составила 20 489,0 тыс. руб., что равно 8,0% совокупных расходов.

Расходы на ремонт помещений и техники равнялись 2 230,0 тыс. руб. или 0,9%.

Прочие текущие расходы (реализация основных средств, создание резерва по сомнительным долгам, безвозмездная передача имущества) составили 41 542,4 тыс. руб. (16,2% расходов).

На долю налогов и обязательных платежей приходится 19,3% всех совокупных расходов. Общая сумма налогов 49 454,8 тыс. руб., в том числе НДС по доходам от реализации – 35 030,0 тыс. руб., налог на имущество 11 857,4 тыс. руб., остальное – другие обязательные налоги.

В целом, план по расходам выполнен на 119,6%.

Аналитическая группировка и анализ статей актива баланса

Актив баланса	На начало периода, тыс. руб.	На конец периода, тыс. руб.	Абсолютное отклонение, тыс. руб.	Темп роста, %	Темп прироста, %
Имущество, всего	8 121 320	12 944 964	4 823 644	159,4	59,4
Имобилизованные (внеоборотные активы)	565 200	548 150	-17 050	96,98%	-3,02%
Оборотные активы	7 556 120	12 396 814	4 840 694	164,1	64,1
в том числе					
запасы	545	525	-20	96,33%	-3,67%
дебиторская задолженность	6 673 290	11 556 164	4 882 874	173,2	73,2
денежные средства	881 838	838 792	-43 046	95,12%	4,88%
прочие	447	734	287	164,2%	64,2%

Увеличение актива баланса произошло за счет значительного увеличения оборотных активов (на 4 840 694 тыс. руб.) тогда как внеоборотные активы снизились на 3,02%. В составе оборотных активов существенно увеличилась величина дебиторской задолженности (на 4 882 874

тыс. руб.). Существенное увеличение дебиторской задолженности, а также оборотных активов произошло по причине изменения подхода к порядку учета дебиторской задолженности. Именно данным фактом объясняется несопоставимый рост показателей. С 2014 года в бухгалтерском учете отражается задолженность покупателей по заключенным договорам купли-продажи имущества Санкт-Петербурга, в том числе нежилых помещений при реализации арендаторами преимущественного права на приобретение арендуемого имущества с рассрочкой платежа на три года.

Детальный анализ статей актива баланса

Актив баланса	На начало периода		На конец периода		Отклонение в процентных пунктах
	тыс. руб.	в % к итогу	тыс. руб.	в % к итогу	
Имущество, всего	8 121 320	100,0%	12 944 964	100,0%	0,0%
Имобилизованные (внеоборотные активы)	565 200	7,0%	548 150	4,2%	-2,8%
В том числе: нематериальные активы	35	0,0%	30	0,0%	0,0%
основные средства	543 499	6,7%	533 190	4,1%	-2,6%
прочие внеоборотные активы	21 580	0,3%	446	0,0%	-0,3%
Оборотные активы	7 556 120	93,0%	12 396 814	95,8%	2,8%
в том числе: запасы	545	0,0%	525	0,0%	0,0%
дебиторская задолженность	6 673 290	82,2%	11 556 164	89,3%	7,1%
денежные средства	881 838	59,0%	838 792	6,5%	-52,5%
прочие	447	0,0%	734	0,0%	0,0%

В составе внеоборотных активов баланса снизилась доля основных средств. Оборотные активы увеличились по сравнению с 2013 годом на 2,8%, по показателю размера дебиторской задолженности на 7,1%.

Аналитическая группировка и анализ статей пассива баланса

Пассив баланса	На начало периода, тыс. руб.	На конец периода, тыс. руб.	Абсолютное отклонение, тыс. руб.	Темп роста, %	Темп прироста, %
Уставный капитал	148 590	148 590	0	100,00%	0,00%
Резервный капитал	6 350	6 350	0	100,00%	0,00%
Нераспределенная прибыль	579 787	565 433	-14 354	97,52%	-2,48%
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	7 382 565	12 220 701	4 838 136	165,5%	65,5%

Пассив баланса	На начало периода, тыс. руб.	На конец периода, тыс. руб.	Абсолютное отклонение, тыс. руб.	Темп роста, %	Темп прироста, %
Доходы будущих периодов	307	268	-39	87,30%	-12,7%
Отложенные налоговые обязательства	3 721	3 622	-99	97,34%	-2,66%

В структуре пассива баланса обращает на себя внимание увеличение кредиторской задолженности на 4 838 136 тыс. руб. Существенное увеличение кредиторской задолженности произошло по причине изменения подхода к порядку учета кредиторской задолженности. Именно данным фактом объясняется несопоставимый рост показателей. С 2014 года в бухгалтерском учете отражается задолженность перед УФК по Санкт-Петербургу (КУГИ) по заключенным договорам купли-продажи имущества Санкт-Петербурга, в том числе нежилых помещений при реализации арендаторами преимущественного права на приобретение арендуемого имущества с рассрочкой платежа на три года.

4.2. Основные показатели финансового состояния общества

4.2.1. Чистая прибыль Общества по итогам работы за 2014 год согласно форме 2 бухгалтерского баланса «Отчет о прибылях и убытках», составила 4 886 тыс. руб. Для сравнения – чистая прибыль по итогам работы за 2013 год составляла 29 445 тыс. руб.

Чистые активы Общества за 2014 год уменьшились до 720 629 тыс. руб. с 734 997 тыс. руб. или на 2,0% от уровня 2013 года.

4.2.2. Главные показатели имущественного и финансового положения Общества за 2014 год следующие:

Коэффициент общей ликвидности (L_o):

$$L_o = \frac{c}{d} = \frac{12396814}{5924393} = 2,1$$

c – оборотные активы, тыс. руб.;

d – текущие пассивы, тыс. руб.

Коэффициент абсолютной ликвидности (L_a):

$$L_a = \frac{f + i}{d - (k + a)} = \frac{838792 + 599}{5924393 - (268 + 0)} = 0,14$$

f – денежные средства, тыс. руб.;

i – краткосрочные финансовые вложения, тыс. руб.

d – текущие пассивы, тыс. руб.;

k – доходы будущих периодов, тыс. руб.

a – резервы предстоящих расходов и платежей, тыс. руб.

Коэффициент срочной ликвидности (**Ls**):

$$Ls = \frac{f + i + m + n}{d - (k + a)} = \frac{838792 + 599 + 11556164 + 0}{5924393 - (268 + 0)} = 2,1$$

f – денежные средства, тыс. руб.;

i – краткосрочные финансовые вложения, тыс. руб.

m – дебиторская задолженность, тыс. руб.;

n – готовая продукция, тыс. руб.

d – текущие пассивы, тыс. руб.

k – доходы будущих периодов, тыс. руб.

a – резервы предстоящих расходов и платежей, тыс. руб.;

Доля собственных оборотных средств (**So**):

$$So = \frac{c}{b} \times 100\% = \frac{12396814}{12944964} \times 100\% = 95,8 \%$$

c – оборотные активы, тыс. руб.;

b – валюта баланса, тыс. руб.

Коэффициент автономии отсутствует, так как заемные средства в отчетном году не привлекались.

Таким образом, основные показатели финансовой устойчивости Общества находятся на достаточно высоком уровне и отражают способность организации выполнять краткосрочные обязательства за счет свободных денежных средств и краткосрочных финансовых вложений.

4.2.3. Ключевые показатели эффективности (КПЭ) Общества на 2015 – 2017 годы

Размер дивидендов (динамика в сравнении со средним размером за 3 последних года).

По результатам деятельности Общества:

за 2012 год выплачено дивидендов в размере 10 % от чистой прибыли;

за 2013 год выплачено дивидендов в размере 25 % от чистой прибыли;

за 2014 год планируется выплатить дивидендов 50 % от чистой прибыли.

Средний размер дивидендов за последние 3 года составил 28 % от чистой прибыли.

Планируемое целевое значение размера дивидендов составит:

в 2015 году – 35 % от чистой прибыли;

в 2016 году – 35 % от чистой прибыли;
в 2017 году – 35 % от чистой прибыли.

Динамика удельной выручки за год из расчета на одного сотрудника Общества.

Значение показателя удельной выручки за год из расчета на одного сотрудника рассчитывается как отношение выручки за год к среднесписочной численности.

Плановое целевое значение показателя удельной выручки за 2014 год в расчете на одного сотрудника составило 1 500,00 тыс. руб. Фактическое целевое значение показателя удельной выручки за 2014 год в расчете на одного сотрудника составило 1 569,44 тыс. руб.

Планируемое целевое значение показателя удельной выручки за 2015 год в расчете на одного сотрудника составит 1 000 тыс. руб.
за 2016 год в расчете на одного сотрудника составит 1 000 тыс. руб.
за 2017 год в расчете на одного сотрудника составит 1 000 тыс. руб.

Показатель, используемый для депремирования руководителя.

Показателем, используемым для депремирования руководителя, является выполнение государственного задания по доходам бюджета менее, чем на 70%.

4.2.4. Информация о кадровой и социальной политике Общества

На 01 января 2014 года общая численность работников Общества составляла 128 человек. За 2014 год было принято 12 человек, уволено 23 человека, из них 13 человек – по собственному желанию, 5 человек – по соглашению сторон, 2 человека по сокращению численности, 2 человека по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон и 1 человек за неоднократное неисполнение работником трудовых обязанностей. На 01 января 2015 года общая численность работников Общества составляла 117 человек, из них женщин - 86, мужчин - 31. Средний возраст работников 43,6 года (2013 год – 44,5 лет). 83,8% работников имеют высшее образование.

Средняя заработная плата за 2014 год составила 60,5 тыс. руб., то есть увеличилась на 6,7% от уровня 2013 года (56,7 тыс. руб.).

4.3. Сведения о крупнейших дебиторах и кредиторах Общества на 01.01.2015

Крупнейшие дебиторы:

1. ООО «САНСАРА» - задолженность по оплате вознаграждения Фонда имущества за продажу права аренды объектов недвижимости по торгам от 20.03.2013 в сумме 4 332 659,34 руб. Получено решение суда от 10.12.2013г.

по делу № А-56-45822/2013. Возбуждено исполнительное производство от 10.06.2014г.

2. ООО «Сити-Сервис» - задолженность по оплате вознаграждения Фонда имущества за продажу права аренды объектов недвижимости по торгам от 12.02.2014 в сумме 5 458 038,65 руб. Готовится заявление о возбуждении исполнительного производства.

3. ООО «Диета-18» - задолженность по договорам № 3769-ПП, 3768-ПП, 3767-ПП от 09.12.2014, № 3781-ПП от 26.12.2014 по оплате объекта недвижимости с рассрочкой платежа на 3 года при реализации арендаторами преимущественного права на приобретение арендуемого имущества на сумму 284 774 526,42 руб.

4. ООО «Экспресс» - задолженность по договору № 3628-ПП от 03.09.2014 по оплате объекта недвижимости с рассрочкой платежа на 3 года при реализации арендаторами преимущественного права на приобретение арендуемого имущества на сумму 56 555 804,23 руб.

5. ЗАО «Чешский Двор» - задолженность по договорам № 3255-ПП от 31.01.2014, № 3256-ПП от 31.01.2014, № 3254-ПП от 31.01.2014 и № 3408-ПП от 22.05.2014 по оплате объектов недвижимости с рассрочкой платежа на 3 года при реализации арендаторами преимущественного права на приобретение арендуемого имущества на сумму 79 536 514,34 руб.

6. ООО «ДЭЛ» - задолженность по договору № 3748-ПП от 28.11.2014 по оплате объекта недвижимости с рассрочкой платежа на 3 года при реализации арендаторами преимущественного права на приобретение арендуемого имущества на сумму 86 103 899,57 руб.

7. ООО «Авис» - задолженность по договору № 3694-ПП от 13.10.2014 по оплате объекта недвижимости с рассрочкой платежа на 3 года при реализации арендаторами преимущественного права на приобретение арендуемого имущества на сумму 87 693 460,39 руб.

8. ЗАО ТФ «Дом Ленинградской торговли» - задолженность по договорам № 3262-ПП от 07.02.2014, № 3206-ПП от 17.01.2014, № 3473-ПП от 09.06.2014 по оплате объекта недвижимости с рассрочкой платежа на 3 года при реализации арендаторами преимущественного права на приобретение арендуемого имущества на сумму 327 371 480,97 руб.

9. ООО «Искусство» - задолженность по договору №3411-ПП от 23.05.2014 по оплате объекта недвижимости с рассрочкой платежа на 3 года при реализации арендаторами преимущественного права на приобретение арендуемого имущества на сумму 150 753 307,69 руб.

10. ЗАО «Лавка Смирдина» - задолженность по договору № 3619-ПП от 28.08.2014 по оплате объекта недвижимости с рассрочкой платежа на 3 года при реализации арендаторами преимущественного права на приобретение арендуемого имущества на сумму 105 874 308,95 руб.

11. ООО «Петра+» - задолженность по договору № 3541-ПП от 27.06.2014 по оплате объекта недвижимости с рассрочкой платежа на 3 года при реализации арендаторами преимущественного права на приобретение арендуемого имущества на сумму 149 525 445,57 руб.

Крупнейшие кредиторы:

1. УФК по Санкт-Петербургу (КУГИ) - начисленная задолженность покупателей государственного имущества по заключенным договорам в сумме 12 010 550 216,48 руб. Оплачивается покупателями согласно условиям договоров и перечисляется в бюджет ежемесячно до 10 и 25 числа.

2. ООО «Новая Голландия Девелопмент» - текущая кредиторская задолженность по итогам конкурса от 15.11.2010, предметом которого является реализация проекта по созданию общественно-делового комплекса на территории острова Новая Голландия» - 60 000 000,00 руб. (задаток победителя конкурса, по условиям конкурса остается на счете организатора – Общества - до выполнения определенных условий конкурса).

3. ОАО «РАД» - кредиторская задолженность в сумме 12 331 768,27 руб. по инвестиционному договору № Фао-341/2012 от 28.05.2012, оплачиваемая в счет арендной платы за помещения, переоборудованные под офисные по адресу пер. Гривцова, д.5, лит. А 1.

4. УФК по Санкт-Петербургу (Межрайонная ИФНС России № 7 России по СПб) - текущая кредиторская задолженность по НДС за 4 квартал 2014 г. Сумма задолженности 12 162 282,10 руб. перечислена по нормативным срокам уплаты до 25.01.2015, 25.02.2015 и 25.03.2015.

4.4. Сведения о деятельности Совета директоров Общества

За отчетный период состоялось три заседания Совета директоров Общества (протоколы № 35 от 24.06.2014, № 36 от 19.09.2014, № 37 от 31.10.2014), в процессе которых в соответствии со статьей 65 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», статьей 10 Устава Общества был рассмотрен ряд вопросов, относящихся к компетенции Совета директоров.

24 июня 2014 года проведено заседание Совета директоров Общества (протокол № 35).

Повестка дня:

1. О рассмотрении итогов работы и выполнении финансового плана Фонда имущества Санкт-Петербурга в 2013 году.
2. О предварительном утверждении годового отчета Фонда имущества Санкт-Петербурга.
3. О восполнении средств Фонда потребления.
4. О рекомендациях по распределению чистой прибыли Фонда имущества Санкт-Петербурга за 2013 год и определению дивидендов по акциям.
5. Об утверждении отчета об использовании чистой прибыли Фонда имущества Санкт-Петербурга.
6. О внесении изменений в Положение о закупке товаров, работ и услуг для нужд ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

7. Об утверждении перечня вопросов, подлежащих рассмотрению единственным акционером Фонда имущества Санкт-Петербурга.

8. О полномочиях по определению и/или изменению условий трудового договора с генеральным директором Общества.

9. Обсуждение кандидатур Совета директоров, ревизионной комиссии Фонда имущества Санкт-Петербурга.

По итогам заседания были приняты единогласные решения:

1. После подведения итогов работы Фонда имущества Санкт-Петербурга в 2013 году признать работу Фонда имущества Санкт-Петербурга удовлетворительной и признать выполнение финансового плана в целом.

2. По итогам рассмотрения годового отчета Фонда имущества Санкт-Петербурга за 2013 год в соответствии с требованиями пункта 4 статьи 88 Федерального Закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» предварительно утвердить годовой отчет Фонда имущества Санкт-Петербурга за 2013 год.

3. В целях восполнения Фонда потребления Общества направить из чистой прибыли по результатам работы Общества за 2013 год денежные средства в размере 10 000 000 руб. в Фонд потребления.

4. По итогам деятельности Фонда имущества Санкт-Петербурга в 2013 году получена чистая прибыль в сумме 29 445 807 руб. В связи с этим рекомендовать распределить чистую прибыль Фонда имущества Санкт-Петербурга за 2013 год по следующим направлениям:

Показатели	руб.
1. Чистая прибыль за 2013 год	29 445 807
2. Распределение чистой прибыли	29 445 807
2.1. На выплату дивидендов	7 361 640
2.2. В фонд потребления	15 889 162
2.3. На развитие Общества	6 195 007

Рекомендовать выплатить единственному акционеру Фонда имущества Санкт-Петербурга – субъекту РФ – городу федерального значения Санкт-Петербургу в лице Комитета по управлению городским имуществом дивиденды по размещенным акциям в размере 25 % от чистой прибыли Фонда имущества Санкт-Петербурга, что составляет 62 920 руб. за одну акцию в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента принятия единственным акционером решения по итогам работы Фонда имущества Санкт-Петербурга в 2013 году.

5. Утвердить отчет об использовании чистой прибыли Фонда имущества Санкт-Петербурга.

6.

1. Дополнить Раздел «Термины и определения» Положения следующими терминами и определениями:

«Совместные торги - способ закупки путем проведения торгов в форме конкурса (аукциона) в интересах нескольких заказчиков».

2. Дополнить пункт 1.1 Раздела 1 «Процедуры закупок» Главы V «ПРОЦЕДУРЫ ЗАКУПОК» Положения следующим способом:

- Совместные торги.

3. Дополнить главу VII «СПЕЦИАЛЬНЫЕ СПОСОБЫ ЗАКУПОК» Положения Разделом 3 «Совместные торги» следующего содержания:

«Раздел 3. Совместные торги.

1. Общие положения

Заказчик вправе осуществлять закупки товаров, работ услуг путем проведения совместных торгов при наличии у двух и более заказчиков потребности в одних и тех же товарах, работах, услугах. Права, обязанности и ответственность заказчиков при проведении совместных торгов и порядок их проведения определяются соглашением сторон в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и федеральными законами. Договор с победителем или победителями совместных торгов заключается каждым заказчиком. Исполнение договоров, заключенных с победителем или победителями совместных торгов, осуществляется сторонами в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами с учетом настоящего Положения».

2 Порядок проведения совместных торгов.

1) Настоящий параграф определяет порядок взаимодействия Заказчиков при размещении заказов на поставку одноименных товаров (работ, услуг) (далее - заказы) путем проведения совместных торгов.

2) Совместные торги могут проводиться при наличии не менее чем у 2 (двух) Заказчиков потребности в одноименных товарах, одноименных работах, одноименных услугах.

3) Для проведения совместных торгов Заказчики между собой заключают соглашение о проведении совместных торгов (далее - соглашение) до утверждения конкурсной (аукционной) документации.

4) в соглашении указываются:

а) сведения о Заказчиках, проводящих совместные торги (далее - стороны соглашения);

б) сведения о видах и предполагаемых объемах заказов, в отношении которых проводятся совместные торги;

в) права, обязанности и ответственность сторон соглашения;

г) сведения об организаторе совместных торгов, включая перечень функций, передаваемых ему сторонами соглашения в целях проведения торгов;

- д) порядок и срок формирования комиссии по размещению заказа (далее - комиссия);
- е) порядок и сроки разработки и утверждения конкурсной (аукционной) документации;
- ж) ориентировочные сроки проведения совместных торгов;
- з) порядок оплаты расходов, связанных с организацией и проведением совместных торгов;
- и) срок действия соглашения;
- к) порядок рассмотрения споров и обжалований;
- л) иная информация, определяющая взаимоотношения сторон соглашения при проведении совместных торгов.

5) Организатор совместных торгов утверждает состав комиссии, в который по согласованию включаются представители сторон соглашения, количество которых определяется пропорционально объему заказа соответственно заказчика в общем объеме заказов, если иное не предусмотрено соглашением. Заседание комиссии считается правомочным, если на нем присутствуют не менее 50 процентов ее членов.

6) Стороны соглашения несут расходы на проведение совместных торгов пропорционально доле начальной цены договора заказчика в общей сумме начальных цен договоров на размещение заказов, в отношении которых проводятся совместные торги.

7) Конкурсы (аукционы) должны проводиться в соответствии с порядком, утвержденным настоящим Положением.

8) Организатор совместных торгов осуществляет разработку и утверждение конкурсной (аукционной) документации для проведения совместных торгов в соответствии с порядком и условиями, установленными соглашением.

В конкурсной (аукционной) документации, состав которой предусматривается законодательством Российской Федерации о размещении заказов, для каждой стороны соглашения указываются наименование заказчика, количество поставляемого одноименного товара, объемы выполняемых одноименных работ, оказываемых одноименных услуг, место, условия и сроки (периоды) поставки одноименных товаров, выполнения одноименных работ, оказания одноименных услуг.

9) Конкурсная (аукционная) документация утверждается до даты публикации извещения о проведении совместных торгов на официальном сайте.

10) Разъяснение положений конкурсной (аукционной) документации при проведении совместных торгов осуществляется организатором совместных торгов.

11) Изменения, которые вносятся в конкурсную (аукционную) документацию, утверждаются организатором совместных торгов по согласованию со всеми сторонами соглашения.

12) Копии протоколов, составленных в ходе проведения совместных торгов, направляются организатором совместных торгов не позднее дня,

следующего за днем подписания указанных протоколов, каждой стороне соглашения.

13) Проекты договоров, составленные по результатам торгов, направляются организатором совместных торгов для подписания каждой стороной соглашения после их подписания поставщиком.

14) Сведения о договоре, заключенном по итогам совместных торгов направляются каждым заказчиком на официальный сайт самостоятельно».

5. Дополнить Положение главой VIII Заключительные положения следующего содержания:

«ГЛАВА VIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ СПОСОБЫ ЗАКУПОК

1. Секретарь комиссии по закупкам обеспечивает хранение документации о закупке, заявок на участие в процедурах закупки, протоколов, уведомлений, составленных в ходе процедур закупки, в течение трех лет с даты окончания процедуры закупки.

2. Контроль за соблюдением процедур закупок осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

3. За нарушение требований настоящего Положения виновные лица несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

4. Участник закупки вправе обжаловать в судебном порядке действия (бездействие) Заказчика при закупке товаров, работ, услуг.

5. Участник закупки вправе обжаловать в антимонопольный орган в порядке, установленном им, действия (бездействие) Заказчика при закупке товаров, работ, услуг в случаях:

5.1. не размещения в единой информационной системе Положения о закупке, изменений, вносимых в настоящее Положение, информации о закупке, подлежащей в соответствии с настоящим Положением размещению на таком официальном сайте, или нарушения сроков такого размещения;

5.2. предъявления к участникам закупки требования о представлении документов, не предусмотренных документацией о закупке;

5.3. осуществления Заказчиком закупки товаров, работ, услуг в отсутствие размещенного в единой информационной системе настоящего Положения о закупке и без применения положений Закона N 44-ФЗ.

5.4. не размещения в единой информационной системе информации о годовом объеме закупки, которую Заказчик обязан осуществить у субъектов малого и среднего предпринимательства;

5.5. размещения в единой информационной системе недостоверной информации о годовом объеме закупки, которую Заказчик обязан осуществить у субъектов малого и среднего предпринимательства.

5.6. Заказчик направляет в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством РФ, сведения об участниках закупки, уклонившихся от заключения договоров, а также о поставщиках (исполнителях, подрядчиках), с которыми договоры по решению суда

расторгнуты в связи с существенным нарушением ими договоров, для включения их в реестр недобросовестных поставщиков.

5.7. Перечень сведений, включаемых в реестр недобросовестных поставщиков, порядок направления Заказчиками сведений о недобросовестных участниках закупки, поставщиках (исполнителях, подрядчиках) в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на ведение реестра недобросовестных поставщиков, устанавливаются Правительством РФ».

7. Утвердить следующий перечень вопросов, подлежащих рассмотрению единственным акционером Фонда имущества Санкт-Петербурга:

1. Об избрании Совета директоров Фонда имущества Санкт-Петербурга;
2. Об избрании Ревизионной комиссии Фонда имущества Санкт-Петербурга;
3. Об утверждении годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе о прибылях и убытках Фонда имущества Санкт-Петербурга;
4. О распределении прибыли Фонда имущества Санкт-Петербурга, в том числе о выплате (объявлении) дивидендов, по результатам финансового года.

8. Полномочия по определению и/или изменению условий трудового договора с генеральным директором Общества в силу п.3 ст.69 Федерального закона «Об акционерных обществах» осуществляет единственный акционер, а именно:

- установление размера ежемесячного оклада,
- согласование размера ежемесячной премии и/или ежеквартальной премии,
- согласование времени и продолжительности отпуска,
- единовременное премирование по результатам продаж имущества частных собственников осуществляется согласно Положению об оплате труда работников открытого акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

9. Предложить единственному акционеру утвердить Совет директоров на срок до следующего годового общего собрания акционеров в следующем составе:

- Смирнова М.К. - представитель Комитета по управлению городским имуществом;
- Лордкипанидзе Н.Г. – представитель Комитета по управлению городским имуществом;
- Крутицкий Н.А. – представитель Комитета по управлению городским имуществом;
- Козельский В.В. – представитель Комитета по управлению городским имуществом;
- Макаров С.В. – представитель Юридического комитета.

Предложить для целей осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества следующие кандидатуры членов Ревизионной комиссии:

- Усенко О.И. – представитель Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга;
- Корчебная А.И. – представитель Комитета по управлению городским имуществом;
- Рязанцев Е.Н. – представитель Общества.

19 сентября 2014 года проведено заседание Совета директоров Общества (протокол № 36).

Повестка дня: об утверждении регистратора Общества и условий договора с ним.

По итогам заседания было принято единогласное решение: утвердить регистратором Общества ЗАО «ВТБ Регистратор», утвердить условия договора, заключаемого по результатам торгов.

31 октября 2014 года проведено заседание Совета директоров Общества (протокол № 37).

Повестка дня: об утверждении ключевых показателей эффективности (КПЭ) ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

По итогам заседания было принято единогласное решение: утвердить ключевые показатели эффективности (КПЭ) ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» на период 2014-2016 годы:

1.Целевое значение размера дивидендов:

в 2014 году-30% от чистой прибыли;

в 2015 году-35% от чистой прибыли;

в 2016 году-36% от чистой прибыли;

2.Показатель удельной выручки за год из расчета на одного сотрудника Общества:

за 2014 год-1 500,0 тыс. руб.,

за 2015 год-1 000,0 тыс. руб.,

за 2016 год-1 000,0 тыс. руб.,

3.Показатель депремирования руководителя:

Выполнение государственного задания по доходам бюджета менее, чем на 70%.

Других заседаний Совета директоров ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» в 2014 году не проводилось.

5. Использование Обществом энергетических ресурсов в 2014 году

В 2014 году Обществом потреблено:

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, тыс. руб.
Атомная энергия	---	----	----
Тепловая энергия	998.95	Гкал.	1 686.236
Электрическая энергия	502 451.54	кВт/час	1 783. 703
Электромагнитная энергия		----	
Нефть		----	
Бензин автомобильный	9 548.68	литры	279. 808
Топливо дизельное	3 036.76	литры	93.028
Мазут топочный	----	----	----
Газ естественный (природный)	----	----	----
Уголь	----	----	----
Горючие сланцы	----	----	----
Торф	----	----	----

6. Перспективы развития Общества

План финансово-хозяйственной деятельности Общества на 2015 год исходит из данных по объему реализации объектов государственной собственности при исполнении задания по поступлению денежных средств в бюджет Санкт-Петербурга от их продажи, определенного Законом Санкт-Петербурга от 28 ноября 2014 года N 665-116 "О бюджете Санкт-Петербурга на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов".

План Общества по основным видам деятельности на 2015 год

1. Продажа на торгах встроенных помещений по 233-р.

Факт за 2014 г.		План на 2015 г.	
Кол-во объектов	Суммарная цена продажи, млн руб.	Кол-во объектов	Суммарная цена продажи, млн руб.
129	496,7	50	170,0

2. Выкуп объектов нежилого фонда по 159-ФЗ

Факт за 2014г.		План на 2015 г.	
Кол-во закл. договоров, шт.	Суммарная цена продажи, млн руб.	Кол-во закл. договоров, шт.	Суммарная цена продажи, млн руб.
592	10 910,9	300	5 788,1

3. Продажа на торгах нежилых зданий с земельными участками по 233-р

Факт за 2014 г.		План на 2015 г.	
Кол-во объектов	Суммарная цена продажи, млн руб.	Кол-во объектов	Суммарная цена продажи, млн руб.
4	35,1	5	1,8

4. Продажа на торгах зданий с земельными участками по 33-рп

Факт за 2014 г.		План на 2015 г.	
Кол-во объектов	Суммарная цена продажи, млн руб.	Кол-во объектов	Суммарная цена продажи, млн руб.
27	262,4	15-20	110,0

5. Выкуп земельных участков собственниками объектов недвижимости

Факт за 2014 г.		План на 2015 г.	
Кол-во договоров	Суммарная цена продажи, млн руб.	Кол-во договоров	Суммарная цена продажи, млн руб.
343	2 343,5	220	1 500,0

6. Продажа на торгах земельных участков для ИЖС

Факт за 2014 г.		План на 2015 г.	
Кол-во объектов	Суммарная цена продажи, млн руб.	Кол-во объектов	Суммарная цена продажи, млн руб.
74	286,5	25-30	200,0

7. Продажа на торгах права аренды земельных участков на инвестиционных условиях

Факт за 2014 г.		План на 2015 г.	
Кол-во ЗУ в аренду	Суммарная цена продажи, млн руб.	Кол-во ЗУ в аренду	Суммарная цена продажи, млн руб.
14	1 446,4	20-25	4 205,1

8. Продажа на торгах права аренды объектов нежилого фонда

Факт за 2014 г.		План на 2015 г.	
Кол-во ОНФ в аренду	Суммарная цена продажи, млн руб.	Кол-во ОНФ в аренду	Суммарная цена продажи, млн руб.
155	189,2	120	90,0

9. Продажа на торгах или на конкурсе объектов жилищного фонда

Факт за 2014 г.		План на 2015 г.	
Кол-во объектов	Суммарная цена продажи, млн руб.	Кол-во объектов	Суммарная цена продажи, млн руб.
32	125,9	37	113,7

Основой получения доходов Общества в 2015 году станут виды продаж, осуществляемые по поручению КИО. К ним относится как продажа имущества Санкт-Петербурга (объектов нежилого фонда – встроенных помещений и зданий с земельными участками, аварийных зданий с земельными участками, объектов жилищного фонда, земельных участков под ИЖС), так и имущественных прав – прав на заключение договоров аренды земельных участков на инвестиционных условиях.

В 2015 году будет продолжена деятельность Общества по заключению и сопровождению договоров целевого выкупа нежилых помещений в рамках реализации Федерального Закона «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные акты Российской Федерации» № 159-ФЗ от 22.07.2008.

В 2015 году планируется заключить договоров целевого выкупа на сумму около 5,7 млрд руб.

Вознаграждение Общества по данному направлению планируется получить в виде субсидии в размере 29 млн руб. из бюджета Санкт-Петербурга. Указанная сумма предусмотрена Законом Санкт-Петербурга от 26.11.2014 N 665-116 "О бюджете Санкт-Петербурга на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов".

Кроме того, в 2015 году помимо продажи государственного имущества казны Санкт-Петербурга будет продолжена деятельность по реализации имущества в рамках заключённого договора поручения с ОАО «Сбербанк» по реализации на торгах имущества в рамках процедур банкротства, в которых банк выступает залоговым кредитором.

Также планируется развитие сотрудничества с различными кредитными учреждениями по продаже на торгах непрофильных активов банков, имущества организаций-банкротов, заложенных объектов во внесудебном порядке, других проблемных активов, а также по продаже прав требования.

Финансовый план Общества на 2015 год

Доходы Общества

(тыс. руб.)

1. Доходы от приватизации	
- от продажи имущества	9 780,0
- от продажи акций	259,0
- от продажи земельных участков (выкуп)	15 000,0
2. Доходы от прочих продаж по поручению КУГИ	
- от продажи жилых зданий с земельными участками (по 33 - рп)	9 274,0
- от продажи жилых помещений	5 684,0
- от продажи права аренды земельных участков на инвестиционных условиях	113 304,1
- от продажи земельных участков для ИЖС	6 762,0
- от продажи права аренды объектов нежилого фонда	5 500,0
3. Доходы от оказания услуг	
- продажа объектов по договорам поручения, в т. ч. от частных собственников	3 500,0
- прочие услуги	36 120,0
- субсидия	42 282,2
4. Прочие поступления	
- от аренды помещений	15 040,0
- от продажи активов	400,0
- прочие (проценты, пени, штрафы)	13 600,0
ВСЕГО доходов	276 505,3

Расходы Общества

1. Расходы на оплату труда с соц. выплатами	106 253,4
2. Эксплуатационные расходы	15 845,5
3. Амортизация ОС и НМА	19 320,0
4. Расходы на подготовку и проведение продажи объектов	40 550,8
5. Расходы на рекламу и информацию	4 640,7
6. Расходы на ремонт помещений и техники	3 000,0
7. Уплата налогов, включая налог на прибыль и НДС	69 174,1
ВСЕГО расходов	258 784,5

По развитию материально-технической базы на 2015 год планируются следующие мероприятия:

- замена управленческо-производственной автоматической телефонной станции на сумму 3 млн. руб.;
- доработка ИТС на сумму 80 тыс. руб.;
- замена 2 устаревших персональных компьютеров на 90 тыс. руб., 5 принтеров на сумму до 150 тыс. руб., приобретение цветного принтера на сумму 250 тыс. руб. и устройства защиты (межсетевой экран) на сумму 64,4 тыс. руб.;
- приобретение системного и прикладного программного обеспечения для обновления на сумму до 208 тыс. руб.;
- приобретение программных средств для работы с электронной подписью и обновление сертификатов электронной подписи на сумму до 26,1 тыс. руб.

Планируемая чистая прибыль по итогам финансово-хозяйственной деятельности на 2015 год составляет 17 720,8 тыс. руб.

7. Описание внешних и внутренних факторов риска, связанных с деятельностью Общества

В связи с тем, что Общество является специализированной организацией, уполномоченной осуществлять функции по подготовке имущества Санкт-Петербурга к приватизации, исполнению решений об условиях приватизации и контролем за приватизацией имущества Санкт-Петербурга, представляется целесообразным выделить следующую основную группу рисков в сфере деятельности Общества:

7.1. Снижение объёмов продаж и невозможность получения вознаграждения за проделанную работу.

В связи с процессом отработки схем взаимодействия со структурными подразделениями Комитета имущественных отношений, передача объектов в работу Фонду имущества в рамках исполнения распоряжения № 233-р от 03.08.2006 происходит нерегулярно, что затрудняет прогнозирование доходов от данного направления деятельности. Кроме того, зачастую объекты изымаются из работы Фонда имущества уже после подготовки пакета документов и проведения оценки, что ведёт к определённым убыткам Фонда. К примеру, по итогам состоявшегося 07.04.2015 года заседания Общественного совета при вице-губернаторе Санкт-Петербурга по содействию уполномоченным исполнительным органам государственной власти Санкт-Петербурга в осуществлении контроля за выполнением организациями ЖКХ своих обязательств, Комитету имущественных отношений поручено исключить ряд объектов из перечня реализуемых на торгах объектов, что привело к отмене уже объявленных торгов.

В предыдущие годы, начиная с 2010 г., наблюдается тенденция снижения числа передаваемых в работу Фонда имущества объектов, уменьшение их площади и инвестиционной привлекательности.

Так, в 2009 году было передано 802 объекта;

в 2010 году было передано 707 объектов;

в 2011 году было передано 653 объекта;

в 2012 году было передано 196 объектов;

в 2013 году был передан 91 объект.

в 2014 году было передано 129 объектов;

Учитывая сложившуюся в предыдущие годы поквартальную практику поступления пакетов документов в Фонд имущества, можно спрогнозировать, что в реальности в 2015 году будет реализовано не более 50-60 объектов на сумму не более 170 млн руб. Таким образом, предполагается почти трёхкратное уменьшение поступлений в бюджет от данного направления работы. Соответственно и доходы Фонда имущества также заметно снизятся.

Фонд имущества в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 03.10.2006 г. № 1198 «О продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства» проводил работу по подготовке документации и проведению аукционов по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства. В связи с внесёнными изменениями в Земельный Кодекс РФ Фонд имущества лишился возможности покрытия затрат на подготовку документов за счёт получаемого вознаграждения. На сегодняшний день работа по данному направлению приостановлена до приведения регионального законодательства в соответствие с изменениями в Земельный Кодекс РФ. Таким образом, с 01.03.2015 у Фонда отсутствует возможность получения доходов от продажи земельных участков для ИЖС.

7.2. Неопределённость в вопросе выделения субсидий на покрытие затрат Общества.

Договором от 20.04.2010 №Фао-238/2010 между КУГИ и Обществом предусмотрено, что действия по заключению договоров купли-продажи объектов недвижимости при реализации арендаторами преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 159-ФЗ Общество осуществляет за свой счет с последующей компенсацией Обществу соответствующих затрат.

С 2010 года указанные затраты Общества возмещались за счёт специально предусмотренной в бюджете Санкт-Петербурга целевой субсидии. Однако, как показывает практика последних лет, сам факт получения предусмотренной бюджетом Санкт-Петербурга субсидии может быть поставлен под сомнение. В случае возникновения подобной ситуации значительный объём работ, проводимых Обществом в течение года, останется без компенсации.

Кроме того, согласно принятому Федеральному закону от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" с 01 марта 2015 года Фонд имущества утратил возможность получать вознаграждение от продажи на торгах права аренды земельных участков на инвестиционных условиях. Рассматривается вопрос о возможном выделении субсидии на покрытие затрат Фонда имущества на организацию работы по данному направлению в размере 13,3 млн руб. Решение по указанной субсидии в настоящий момент не принято, вопрос будет рассмотрен при первой корректировке бюджета Санкт-Петербурга на 2015 год.

Фонд имущества осуществляет функции по сопровождению сделок по приобретению в государственную собственность жилых помещений, предназначенных для обеспечения жильем детей-сирот, отдельных категорий граждан в соответствии с Федеральным законом «О ветеранах» и Федеральным законом «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

Для покрытия затрат Общества по данному направлению деятельности в бюджетах Санкт-Петербурга на 2013 и 2014 годы были предусмотрены соответствующие субсидии. Однако ни в 2013, ни в 2014 году они не были получены.

В бюджете Санкт-Петербурга на 2015 год субсидия по данному направлению также предусмотрена, но, учитывая опыт предыдущих лет, можно сделать вывод о том, что риск неполучения этой субсидии достаточно высок.

7.3. Изменение законодательства Санкт-Петербурга в сфере приватизации государственного и муниципального имущества.

15.06.2015 вступил в силу закон Санкт-Петербурга от 03.06.2015 № 290-50, в соответствии с которым продлен срок рассрочки на выкуп

арендованных помещений (в рамках реализации ФЗ № 159-ФЗ от 22.07.2008) с 3 до 5 лет. С принятием данного Закона возникает риск невыполнения бюджетного задания за счёт уменьшения запланированных платежей по договорам, заключённым в предыдущие годы, а также платежей по договорам, которые планируется заключить в 2015 году.

8. Отчет о совершенных Обществом в 2014 году крупных сделках и иных сделках, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок

В 2014 году крупных сделок, на совершение которых распространяется порядок одобрения крупных сделок, Общество не совершало.

9. Отчет о совершенных Обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность

В 2014 году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, Общество не совершало.

10. Состав Совета директоров Общества

Ф.И.О. члена Совета директоров	Краткие биографические данные о членах Совета директоров	Дата избрания членов Совета директоров	Дата прекращения полномочий члена Совета директоров
Смирнова М.К.		26.06.2014	29.05.2015
Лордкипанидзе Н.Г.		26.06.2014	29.05.2015
Макаров С.В.	Председатель КГИОП	26.06.2014	29.05.2015
Козельский В.В.		26.06.2014	29.05.2015
Крутицкий Н.А.	Заместитель начальника Управления земельных ресурсов Комитета имущественных отношений Санкт- Петербурга	26.06.2014	29.05.2015
Лудинова Ю.В.	Председатель КИО	29.05.2015	
Янкина М.М.	Заместитель председателя КИО	29.05.2015	

Ф.И.О. члена Совета директоров	Краткие биографические данные о членах Совета директоров	Дата избрания членов Совета директоров	Дата прекращения полномочий члена Совета директоров
Тресков С.М.	Заместитель председателя КИО	29.05.2015	
Барбарова Н.Г.	Начальник управления нежилого фонда КИО	29.05.2015	
Бабаева В.В.	Начальник управления корпоративных отношений и приватизации городского имущества КИО	29.05.2015	
Курочкина Е.О.	Заместитель председателя Юридического комитета Администрации СПб	29.05.2015	

Основание: Решение единственного акционера ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» от 26 июня 2014 года и от 29 мая 2015 года.

11. Сведения о ревизионной комиссии (ревизоре) Общества

Ф.И.О. члена ревизионной комиссии (ревизора)	Краткие биографические данные	Дата избрания	Дата прекращения полномочий члена ревизионной комиссии
Усенко О.И.	Представитель Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга	26.06.2014	29.05.2015
Корчебная А.И.	Представитель Комитета имущественных отношений Санкт- Петербурга	26.06.2014	29.05.2015
Рязанцев Е.Н.	Заместитель генерального директора по экономике и финансам Общества	26.06.2014	29.05.2015

Основание: Решение единственного акционера ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» от 26 июня 2014 года и от 29 мая 2015 года.

Решением единственного акционера ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» от 29.05.2015 Ревизором Общества избрана Усенко О.И. – представитель Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.

12. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) Общества

1.	Ф.И.О.	Пахоруков Игорь Павлович
2.	Год рождения	1959 г.
3.	Образование (наименование учебного заведения, год окончания, наличие ученой степени)	Высшее. 1. Ленинградский ордена Ленина и ордена Красного Знамени механический институт, 1982 г. 2. Санкт-Петербургский государственный университет, 1996 г.
4.	Работа за последние пять лет	Август 2009 г. – ноябрь 2012 г. – глава администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга. С ноября 2012 г. – по настоящее время – генеральный директор АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

13. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества

Генеральному директору Общества вознаграждение выплачивается в соответствии с заключенным трудовым договором.

Членам Совета директоров вознаграждение не выплачивается.