

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ИРКУТСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ
АГЕНТСТВО»**

УТВЕРЖДЕН

Решением от 30.06.2016г.единственного
акционера субъектом Российской
Федерации - Иркутской областью в лице
министерства имущественных
отношений Иркутской области

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
за 2015 год



Генеральный директор _____
с 17.12.2013 по настоящее время

**Бирюков Иван
Андреевич**

Содержание

1.	Общая характеристика Общества	3
2.	Положение Общества в отрасли	5
	2.1. Арендное жилье	5
	2.2. Строительством жилья для нужд Иркутской области	7
	2.3. Участие в программе «Жилье для российской семьи»	8
	2.4. Участие в завершении строительства проблемных объектов долевого строительства	9
3.	Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности	11
4.	Основные факторы риска деятельности	12
5.	Управление и контроль в Обществе	14
	5.1. Акционер Общества	14
	5.2. Совет директоров (наблюдательный совет) акционерного Общества	15
	5.3. Состав исполнительных органов Общества	17
	5.4. Система внутреннего контроля Общества	18
6.	Структура акционерного капитала Общества	20
	6.1. Уставный капитал	20
	6.2. Чистые активы Общества	20
7.	Финансы	21
8.	Крупные сделки и сделки с заинтересованностью	23
9.	Перспективы развития Общества	23
10.	Информация для акционера	23

1. Общая характеристика Общества

Акционерное общество «Иркутское региональное жилищное агентство» (далее по тексту - АО «ИРЖА») создано в соответствии с Законом Иркутской области «Об областной государственной поддержке развития ипотечных отношений в жилищной сфере» от 03.11.1999 г. №57-оз и распоряжением губернатора Иркутской области «О создании открытого акционерного общества «Иркутское региональное ипотечное агентство» от 22.09.1999 г. № 685-р.

С сентября 2015г. АО «ИРЖА» стало непубличным акционерным обществом.

Местонахождение Общества: 664003, г. Иркутск, ул. Киевская, д. 9а, оф.301 (арендованное помещение).

В соответствии с Уставом АО «ИРЖА» и последними изменениями, зарегистрированными 25.09.2015 г. в ИФНС России № 17 по Иркутской области, (п.2.3 Устава), основными видами деятельности Общества являются:

1. прочая оптовая торговля;
2. производство общестроительных работ по возведению зданий;
3. производство санитарно-технических работ;
4. прочее денежное посредничество;
5. предоставление денежных ссуд под залог недвижимого имущества;
6. капиталовложения в ценные бумаги;
7. капиталовложения в собственность;
8. деятельность по управлению ценными бумагами;
9. эмиссионная деятельность;
10. предоставление брокерских услуг по ипотечным операциям;
11. консультирование по вопросам финансового посредничества;
12. прочая вспомогательная деятельность в сфере страхования, кроме обязательного социального обеспечения;
13. управление эксплуатацией жилого фонда;
14. управление эксплуатацией нежилого фонда;
15. деятельность в области архитектуры, инженерно-техническое проектирование в промышленности и строительстве;
16. инженерные изыскания для строительства;
17. чистка и уборка производственных и жилых помещений и оборудования;
18. удаление и обработка твердых отходов;
19. уборка территории и аналогичная деятельность;
20. покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
21. покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества;
22. сдача в наем собственного недвижимого имущества;
23. организационное и методическое руководство предприятиями и организациями, участвующими в федеральных, областных и муниципальных программах по строительству доступного жилья для населения Иркутской области;

24. строительство на территории Иркутской области жилья, отвечающего критериям доступности в рамках федеральных, областных и муниципальных программ, посредством выполнения функций застройщика и заказчика по строительству объектов жилья и соцкультбыта, нежилых помещений;

25. обеспечение потребностей населения городов Иркутской области в жилье, предоставляемом для отселения жильцов из ветхих и аварийных домов, а также домов подлежащих сносу в связи с изъятием земельных участков для областных и муниципальных нужд, включая выполнение функций застройщика и заказчика по строительству жилья для этих целей;

26. маркетинговые исследования рынков ипотечного кредитования и жилищного строительства;

27. привлечение частных инвестиций в строительство жилья по федеральным и муниципальным программам на договорной основе и путем выпуска и размещения облигаций и иных, предусмотренных законодательством, ценных бумаг;

28. предоставление ипотечных займов, приобретение закладных;

29. выпуск ценных бумаг в целях привлечения денежных средств в жилищное строительство и ипотечное кредитование;

30. предоставление иных услуг, связанных с недвижимым имуществом и ипотечным кредитованием;

31. создание и использование баз данных и информационных ресурсов в сфере строительства ипотечного кредитования.

Единственным акционером Общества является субъект Российской Федерации - Иркутская область в лице министерства имущественных отношений Иркутской области.

Генеральным директором с 27.12.2013 по настоящее время является Иван Андреевич Бирюков.

Должность главного бухгалтера в штате Общества отсутствует. Бухгалтерское обслуживание АО «ИРЖА» передано в специализированную организацию.

2. Положение Общества в отрасли

2.1. Арендное жилье

Указом Президента РФ Путина В.В. от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», предусмотрена обязанность органов государственной власти РФ и Субъектов РФ обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

В целях исполнения Указа Президента РФ Путина В.В. № 600 от 07.05.2012, на территории Иркутской области, в феврале 2014г. между АО «Агентство финансирования жилищного строительства», Правительством Иркутской области, АО «ИРЖА» было подписано соглашение № 05-72-13/14 о намерениях сотрудничества в сфере развития жилищного фонда, предназначенного для передачи в наем (аренду), с применением инструментов агентства по стимулированию жилищного строительства и по развитию найма (аренды) в целях обеспечения жильем населения Иркутской области.

В рамках Соглашения № 05-72-13/14 от 13.02.2014г. АО «ИРЖА» запустило пилотный проект по формированию жилого фонда, предназначенного для сдачи внаем. В рамках проекта были осуществлены следующие мероприятия:

1. В 2015г. создано дочернее общество ООО «Ангарский доходный дом» с уставным капиталом в размере 15 000 тыс.руб. (уставный капитал оплачен денежными средствами), которое выступает в качестве арендодателя.

2. В 6 микрорайоне г.Ангарск, в июле 2015 года введен в эксплуатацию жилой дом, в котором 27 квартир общей площадью 1007 кв.м сдаются внаем гражданам – работникам организаций бюджетной сферы. Все жилые помещения пригодны для проживания, часть квартир имеет меблировку.

3. Нанимателям предоставляются социальные выплаты в соответствии с Постановлением № 2191-па от 31.12.2015г. «О внесении изменений в постановление администрации г.Ангарск от 30.09.2014г. № 1350-г «Доступное жилье в г.Ангарск».

4. Размер инвестиций АО «ИРЖА» составил 35,7 млн. рублей. В целях привлечения инвестиций для финансирования проекта была проведена работа по оформлению закладной ООО «Ангарского доходного дома» по денежному обязательству перед АО «ИРЖА».

В целях развития направления деятельности арендного жилья, принято решение о выделении земельных участков под строительство арендного жилья. В уставный капитал АО «ИРЖА» внесен земельный участок площадью 9 483 кв.м., расположенный по адресу г.Иркутск, ул.Багратиона, на котором планируется построить 5 200 кв.м. жилья эконом-класса. После завершения строительства, 50% жилья будет использоваться как арендное.

В процессе формирования арендного жилого фонда в Иркутской области, АО «ИРЖА» столкнулось со следующими трудностями:

а) в связи с изменением общей экономической ситуации в 2015г., уменьшением платежеспособного спроса граждан и другими процессами, ставки найма (аренды) в целом по Российской Федерации по сравнению со ставками в 2014г. снизились в среднем на 10-30%, как следствие возникает риск выпадающих доходов проектов;

б) имеется несимметричность налогового режима для физических и юридических лиц, которая заключается в том, что налог на имущество для физических лиц составляет 0,1%-0,5% от стоимости объекта, для юридических лиц ставка налога составляет 2,2%. На территории Иркутской области, льготы по налогу на имущество для юридических лиц - операторов арендного жилого фонда, отсутствуют.

Во исполнение ст.4 Федерального закона от 13.07.2015г. №225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», АО «АИЖК» принята Стратегия развития единого института развития в жилищной сфере на период 2016-2020 г.г. В части направления «Арендное жилье» Единым институтом развития запланирована следующая работа:

1. Создание механизма привлечения в проекты арендного жилья внешних инвесторов, в том числе за счет коллективных инвестиций, а именно:

- а) АО «АИЖК» выступит координатором сторон - организует управляющую компанию, привлечет инвесторов и с помощью банка-партнера создаст целевой фонд для выкупа строящегося жилья у застройщиков.
- б) АО «АИЖК» будет подбирать перспективные проекты с хорошими перспективами сбыта наемного жилья и надежного подрядчика, обеспечит контроль и поддержку строительства, а также выступит гарантом строительных рисков.
- в) АО «АИЖК» выступит соинвестором, подав позитивный сигнал рынку.

2. Создание механизма выпуска ипотечных ценных бумаг, обеспеченных обязательствами наймодателя под залог построенного наемного жилья.

3. Проведение взаимодействия с органами государственной власти субъектов Российской Федерации на предмет предоставления налоговых льгот для выравнивания ставки налога на имущество для юридических лиц и граждан, сдающих жилые помещения в наем.

2.2. Строительство жилья для нужд Иркутской области

Органы исполнительной власти Иркутской области и муниципальные власти на регулярной основе приобретают либо выступают заказчиками строительства жилых помещений для собственных и социальных нужд.

В частности, имеется значительная неудовлетворенная потребность в приобретении/строительстве жилье для детей-сирот на территории г.Иркутска.

Неудовлетворенная потребность связана с тем, что цена приобретения ограничена и в настоящее время составляет 34 585 рублей за кв.м общей площади. При этом помещение должно иметь чистовую отделку, оборудовано сантехническими приборами и напольной электрической плитой, а площадь его должно составлять 33 кв.м.

С учетом действующих норм градостроительного и архитектурного проектирования, сложившихся цен данные условия совершенно не интересны квалифицированным застройщикам с коммерческой точки зрения. Учитывая высокую приоритетность выполнения социальных задач АО «ИРЖА» в декабре 2013 года заключило государственный контракт № 135 с министерством имущественных отношений Иркутской области на строительство жилых помещений под ключ для обеспечения детей-сирот.

В рамках контракта в декабре 2015 года в министерство имущественных отношений передано 98 квартир, чья площадь с учетом балконов составила 3 831,9 кв.м. Квартиры переданы с чистовой отделкой, сантехническим оборудованием, напольной электрической плитой.

С учетом необходимости продолжения работы по обеспечению жильем детей-сирот в рамках проекта по ул.Багратиона планируется использовать под государственные нужды 30% построенного жилого фонда – 1560 кв.м жилья (47 однокомнатных квартир).

2.3. Участие в программе «Жилье для российской семьи»

Программа «Жилье для российской семьи» реализуется в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 05 мая 2014г. № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи»...».

Основные цели Программы включают:

1. поддержка отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;
2. увеличение объемов строящегося жилья в РФ;
3. повышение доступности жилья за счет снижения средней стоимости жилья, цена которого должна быть не более 80% от средней рыночной цены на аналогичное жилье на соответствующей территории реализации проекта и при этом не превышать 35 тыс. рублей за 1 кв. метр.

В соответствии с п.28 Постановления правительства Иркутской области №2-пп от 12.01.2015г. «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи»...», АО «ИРЖА» осуществляет ведение сводного списка граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, по Иркутской области. По состоянию на 01.04.2016 в списке находятся 883 заявителя.

В целях последующей подачи заявки на участие в программе «Жилье для российской семьи» (ЖРС), Обществом приобретен земельный участок в с.Парфеновка Иркутской области, площадью 601 952 кв.м., на котором планируется возвести 300 000 кв.м жилья.

АИЖК в рамках Стратегии развития на 2016-2020 гг. планирует оказывать следующей меры поддержки программы ЖРС:

1. финансировать строительство жилья и инженерной инфраструктуры в рамках программы по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья (программа «Стимул»);
2. выкупать специальными обществами проектного финансирования у застройщиков объектов инженерно-технического обеспечения с последующей сдачей таких объектов в аренду ресурсоснабжающей (сетевой) организации;
3. рефинансировать закладные по ипотечным кредитам (займам) физических лиц, полученных ими на приобретение жилья экономического класса, построенного в рамках программы «Жилье для российской семьи»;
4. предоставлять земельные участки для строительства жилья экономического класса в рамках программы.

2.4. Участие в завершении строительства проблемных объектов долевого строительства.

Практика долевого строительства многоквартирных жилых домов существует довольно давно, однако упорядочена была только в 2004 году с принятием Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в

долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Данный закон закрепил права участников долевого строительства: запрет привлекать средства «дольщиков» до получения разрешения на строительство, госрегистрации прав на землю и обнародования проектной декларации; обязательность государственной регистрации договора долевого участия в строительстве; неустойки в случаях задержки платежа "дольщиком" или передачи квартиры застройщиком и т.д.

Закон № 214-ФЗ не решил всех проблем, в том числе проблем «обманутых дольщиков», которые годами ждут достройки объектов.

Работа по решению вопросов «обманутых дольщиков» возложена на региональные власти. В Иркутской области уполномоченным органом является служба государственного строительного надзора Иркутской области. Основные задачи в рамках данного направления включают:

1. Государственный контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации;
2. Обеспечение прав и законных интересов участников долевого строительства при строительстве (создании) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В целях исполнения Приказа Минрегиона России от 20.09.2013г. №403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены», служба государственного надзора осуществляет следующие мероприятия:

1. Ведет реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены;
2. Публикует перечень застройщиков, нарушивших сроки передачи квартир гражданам.

Для решения вопросов по достройке проблемных объектов и передачи жилья участникам долевого строительства на территории Иркутской области, в соответствии с постановлением Правительства Иркутской области от 02.09.2013г. № 331-пп, создана межведомственная комиссия по вопросам, связанным с исполнением застройщиками своих обязательств перед гражданами, участвующими в долевом строительстве в Иркутской области, возглавляемая Губернатором.

АО «ИРЖА» принимает активное участие в решении проблем обманутых дольщиков в рамках работы межведомственной комиссии:

- готовит предложения по вариантам завершения строительства проблемных объектов, в том числе выполняет экономические расчеты;

- оказывает информационно-консультационную поддержку
- финансирует завершение строительства проблемных объектов в результате приобретения остатка помещений в проблемном объекте;
- готово выполнять функции застройщика при завершении строительства проблемного объекта.

При непосредственном участии АО «ИРЖА»:

1. Достроен и введен в эксплуатацию ЖК «Порт-Артур», б/с №№ 1-4.
2. Достроен и введен в эксплуатацию ЖК «Иннокентьевская слобода», б/с №№5-7, №№1-4.

Кроме того, со стороны ИРЖА имеется готовность по достройке б/с № 8,9 ЖК «Порт-Артур» путем передачи прав и обязанностей застройщика от ООО «УРСУС» к АО «ИРЖА».

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

Приоритетные направления деятельности Общества в 2015 г.:

1. Формирование специализированного жилого фонда, предназначенного для сдачи внаем (в аренду).
2. Участие в программе «жилье для российской семьи».
3. Строительство жилья для нужд Иркутской области (обеспечение жильем детей-сирот).
4. Участие в завершении строительства проблемных объектов долевого строительства.

По итогам 2015 года обществом достигнуты следующие основные результаты:

- 1) Начата эксплуатация доходного дома в г. Ангарске, 6 мкрн.;
- 2) Завершено строительство жилого дома для детей-сирот по ул. Пискунова 158/1;
- 3) Организовано ведение реестра граждан – участников программы «Жилье для российской семьи»;
- 4) Завершено строительство ЖК «Порт-Артур», 1-4 б/с;
- 5) Завершено строительство ЖК «Иннокентьевская слобода», 1-4 б/с;

Завершены мероприятия по увеличению уставного капитала на сумму 27 000 000 рублей. Отчет о выпуске акций зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации Сибирское Главное управление 04.08.2015 года. Оплата акций производилась неденежными средствами – недвижимым имуществом (здание склада вместе с земельным участком, расположенные по ул.Багратиона).

Данные земельный участок предлагается использовать в целях жилищного строительства в целях реализации направлений – формирование арендного жилого фонда и строительства жилья для нужд Иркутской области.

4. Основные факторы риска деятельности

К основным рискам деятельности Общества можно отнести (см. таблицу

1):

- строительный риск;
- коммерческий риск;
- финансовый риск;
- технический риск;
- потребительский риск.

Таблица 1

Основные виды рисков

Вид риска	Определение	Способ управления
Строительный риск	Этот риск тем выше, чем ниже требования к квалификации персонала, качеству и срокам строительства, надежности оборудования и др. Неправильные строительные решения являются базой для возникновения экологических, экономических, эксплуатационных и др. рисков.	-наличие специалистов-экспертов, осуществляющих проверку строительных решений.
Коммерческий риск	Опасность имущественных и финансовых потерь в процессе финансово-хозяйственной деятельности строительной организации	-наличие специалистов-экспертов; - расчет эффективности, построение финансовых моделей.
Финансовый риск	Вероятность потерь финансовых ресурсов, делится на две группы: <ul style="list-style-type: none">• риск, связанный с покупательной способностью денег (инфляционный, дефляционный, валютный и риск ликвидности);• инвестиционный риск (риск упущенной выгоды, снижения доходности, риск прямых финансовых потерь).	-хеджирование
Технический риск	Риск неправильного оформления документов (договор купли-продажи, договор уступки прав требования)	-наличие специалистов-экспертов, осуществляющих проверку

		правильности подготавливаемых документов
Потребитель- ский риск	Отсутствие спроса потребителей, тенденции к снижению спроса и тд.	-проведение анализа спроса по каждому отдельному проекту. - финансово- экономическое обоснование проектов.

5. Управление и контроль в Обществе

В соответствии с Уставом Общества высшим органом управления Обществом является общее собрание акционеров. Общее руководство деятельностью осуществляет Совет директоров, руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Генеральным директором, выполняющим функции единоличного исполнительного органа Общества.

5.1. Акционер Общества

Единственным акционером Общества является Иркутская область в лице министерства имущественных отношений Иркутской области. В 2015 г. акционером Общества было принято 4 (четыре) решения (см. таблицу 2)

Таблица 2

Решения единственного акционера АО «ИРЖА», принятые в 2015 г.

№ п/п	Дата	Повестка
1.	02.04.2015г.	Избрание членов Совета директоров ОАО «ИРЖА»
2.	03.06.2015г.	Утверждение аудитора ОАО «ИРЖА» (ООО «Аудит-Стандарт»)
3.	30.06.2015г.	1 Утверждение годового отчета ОАО «ИРЖА» за 2014 год. 2. Утверждение годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о финансовых результатах (счетов прибылей и убытков) ОАО «ИРЖА» за 2014 год. 3. Утверждение распределения прибыли, в том числе выплата (объявление) дивидендов, и убытков ОАО «ИРЖА» за 2014 год. 4. Избрание членов Совета директоров ОАО «ИРЖА». 5. Избрание членов ревизионной комиссии ОАО «ИРЖА».
4.	25.09.2015г.	1. Избрание членов Совета директоров ОАО «ИРЖА». 2. Об утверждении Устава открытого акционерного общества «Иркутское региональное жилищное агентство» в новой редакции.

5.2. Совет директоров (наблюдательный совет) акционерного Общества

В соответствии с Уставом от 25.09.2015г. АО «ИРЖА», действующим с 25.09.2015 г., Совет директоров избирается в количестве 5 членов (см.таблицу 3).

Таблица 3

Совет директоров АО «ИРЖА» в 2015 г.

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Место работы и занимаемая должность	Доля участия в уставном капитале и доля принадлежащих обыкновенных акций
01.01.2015-02.04.2015г.			
1.	Батюнин Андрей Владимирович	Начальник управления сводного бюджетного планирования министерства финансов Иркутской области	0%
2.	Бычков Артур Викторович	Первый заместитель министра строительства, дорожного хозяйства Иркутской области	0%
3.	Нехаева Анастасия Александровна	Зам. Начальника управления – начальник отдела проектного сопровождения и особых экономических зон в управлении инвестиционного развития министерства экономического развития Иркутской области	0%
4.	Петрова Марина Николаевна	Начальник управления государственного регулирования экономики муниципальных образований министерства экономического развития Иркутской области	0%
5.	Проценко Александр Юрьевич	Заместитель министра строительства, дорожного хозяйства Иркутской области	0%
02.04.2015-25.09.2015г			
1.	Батюнин Андрей Владимирович	Начальник управления сводного бюджетного планирования министерства финансов Иркутской области	0%
2.	Виолин Сергей Игоревич	Начальник управления инвестиционного развития	0%

		министерства экономического развития Иркутской области	
3.	Каневский Александр Борисович	Первый заместитель министра финансов Иркутской области	
4.	Петрова Марина Николаевна	Начальник управления государственного регулирования экономики муниципальных образований министерства экономического развития Иркутской области	0%
5.	Проценко Александр Юрьевич	Заместитель министра строительства, дорожного хозяйства Иркутской области	0%

25.09.2015-31.12.2015

1.	Батюнин Андрей Владимирович	Начальник управления сводного бюджетного планирования министерства финансов Иркутской области	0%
2.	Каневский Александр Борисович	Первый заместитель министра финансов Иркутской области	0%
3.	Петрова Марина Николаевна	Начальник управления государственного регулирования экономики муниципальных образований министерства экономического развития Иркутской области	0%
4.	Проценко Александр Юрьевич	Заместитель министра строительства, дорожного хозяйства Иркутской области	0%
5.	Федорова Елена Николаевна	Начальник отдела правового обеспечения и судебной защиты министерства имущественных отношений Иркутской области	0%

В 2015 г. было проведено 6 заседаний Совета директоров (см. таблицу 4).

Таблица 4

Заседания Совета директоров АО «ИРЖА» в 2015 г.

№ п/п	Дата	Повестка	В
1.	25.02.2015г.	1. Об избрании председателя Совета директоров. 2. Об утверждении Решения о дополнительном выпуске ценных бумаг ОАО «ИРЖА»	2015 г.
2.	10.03.2015г.	1. Об определении размера оплаты услуг аудитора, привлекаемого для ежегодного обязательного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «ИРЖА»	г. член
3.	27.04.2015г.	1. Об избрании председателя Совета директоров. 2. Об определении денежной оценки имущества, вносимого в оплату размещаемых дополнительных акций ОАО «ИРЖА»	ами
4.	18.05.2015г.	1. Об одобрении сделки, на которую распространяется порядок одобрения крупных сделок – заключение между ОАО «ДСИО» (заемщик) и ОАО «ИРЖА» (заимодавец) договора денежного займа.	Сове
5.	17.06.2015г.	1. О создании дочернего общества ООО «Ангарский доходный дом» в соответствии с требованиями ОАО «АФЖС» 2. О показателях КПЭ на 2014-2016г.г. 3. Об утверждении положения о закупках товаров, работ, услуг для нужд АО «ИРЖА» в новой редакции.	та
6.	23.06.2015г.	1. Об одобрении сделки, на которую распространяется порядок одобрения крупных сделок – заключение между ОАО «ДСИО» (должник), ОАО «Корпорация развития Иркутской области» (залогодержатель) и ОАО «ИРЖА» (залогодатель) договора залога	дире

ктов
ов
АО
«ИР
ЖА»
сдел
ки по
прио
брете
нию
или
отчу
жден
ию
акци
й
Общ
ества
не
пров
одил
ись.

5

.3. Состав исполнительных органов Общества

Решением единственного акционера, единоличным исполнительным органом с 17.12.2013 г. по 17.12.2014 г., с 17.12.2014 г. является генеральный директор Бирюков Иван Андреевич на срок до внеочередного общего собрания акционеров с повесткой дня, предусматривающей избрание исполнительного органа Общества.

5.4. Система внутреннего контроля Общества

Система внутреннего контроля Общества включает:

- Ревизионную комиссию;
- Положение о Ревизионной комиссии (Ревизоре) Общества.

В состав Ревизионной комиссии АО «ИРЖА», согласно Уставу Общества, утверждены 3 человека (см. таблицу 5).

Таблица 5

Состав Ревизионной комиссии АО «ИРЖА» в 2015 г.

Ф.И.О.	Должность
01.01.2015 г. -30.06.2015 г.	
Бороев Владимир Сергеевич	Советник отдела контроля местных бюджетов службы государственного финансового контроля Иркутской области
Горенская Марина Аркадьевна	Начальник управления жилищного строительства, министерства строительства, дорожного хозяйства Иркутской области
Федосеева Галина Александровна	Ведущий советник отдела экономической политики, макроэкономического анализа и прогноза министерства экономического развития Иркутской области.
30.06.2016 г. – 31.12.2015 г.	
Горенская Марина Аркадьевна	Начальник управления жилищного строительства, министерства строительства, дорожного хозяйства Иркутской области
Потапова Елена Олеговна	Советник отдела контроля местных бюджетов службы государственного финансового контроля Иркутской области
Федосеева Галина Александровна	Ведущий советник отдела экономической политики, макроэкономического анализа и прогноза министерства экономического развития Иркутской области.

В соответствии с Уставом Общества от 25.09.2015г. в компетенцию ревизионной комиссии входит:

- 1) проверка финансовой документации Общества, бухгалтерской (финансовой) отчетности, заключений комиссии по инвентаризации имущества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- 2) анализ правильности и полноты ведения бухгалтерского, налогового, управленческого и статистического учета;
- 3) анализ финансового положения Общества, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств, чистых активов и уставного капитала, выявление резервов улучшения экономического

состояния общества, выработка рекомендаций для органов управления Обществом;

4) проверка своевременности и правильности платежей поставщикам продукции и услуг, платежей в бюджет и внебюджетные фонды, начислений и выплат дивидендов, процентов по облигациям. Погашений прочих обязательств;

5) подтверждение достоверности данных, включаемых в годовые отчеты Общества, годовую бухгалтерскую отчетность, отчеты о прибылях и убытках (счета прибылей и убытков), распределение прибыли, отчетной документации для налоговых и статистических органов, органов государственного управления;

6) проверка правомочности Генерального директора по заключению договоров от имени Общества;

7) проверка правомочности решений, принятых Советом директоров, Генеральным директором, ликвидационной комиссией, и их соответствия Уставу Общества и решениям Общего собрания акционеров.

8) анализ решений Общего собрания акционеров на их соответствие закону и Уставу Общества.

6. Структура акционерного капитала Общества

6.1. Уставный капитал Общества

Уставный капитал Общества в 2015г. составляет 388 398 150 и состоит из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами. Номинальная стоимость одной обыкновенной именной акции Общества – 450 руб. Количество обыкновенных именных акций – 863 107.

В рамках решения акционера от 15.10.2014 завершена процедура дополнительного выпуска ценных бумаг АО «ИРЖА» в размере 60 000 шт., по цене 450 руб. за акцию, оплата акций дополнительного выпуска осуществлена неденежными средствами – недвижимым имуществом (одноэтажное нежилое здание - склад, площадью 37,8 кв.м., лит. А, кадастровый (или условный) номер 38:36:000026:11535, с земельным участком общей площадью 9483 кв.м., кадастровый (или условный) номер 38:36:000026:9473, расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, Свердловский район, ул. Багратиона) на сумму 27 000 000 руб. Отчет о выпуске акций зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации Сибирское Главное управление 04.08.2015 года.

Увеличение уставного капитала АО "ИРЖА" по годам

№	Дата выпуска	Номинал акции	К-во	Ст-ть	УК	Примечание
1	18.05.2000	1 000	1 000	1 000 000	1 000 000	
2	21.09.2000	1000	25 000	25 000 000	26 000 000	
3	26.11.2002	1000	32 000	32 000 000	26 000 000	Не состоялся
4	08.12.2006	450	26 000	11 700 000	11 700 000	Конвертация
5	08.05.2007	450	308 888	138 999 600	150 699 600	
6	09.08.2012	450	333 333	149 999 850	300 699 450	
7	27.12.2013	450	134 886	60 698 700	361 398 150	
8	30.03.2015	450	60 000	27 000 000	388 398 150	Зем.участок

6.2. Чистые активы Общества

По состоянию на 31.12.2015г. чистые активы Общества составили 322 276 тыс.руб., что на 66 122 тыс.руб. меньше уставного капитала Общества.

На основании ст.35 п.6 ФЗ «Об акционерных обществах» от 26.12.1995г. (ред. от 29.06.2015г.) №208-ФЗ, п.3.12 Устава, необходимо принять решение об уменьшении уставного капитала до величины, не превышающей стоимости чистых активов.

7. Финансы

Обществом в 2015г. были получены доходы по обычным видам деятельности в сумме 119 997 тыс.рублей, в том числе:

- 112 459 тыс.рублей продажа квартир;
- 5 800 тыс. рублей продажа офисов;
- 1 568 тыс. рублей продажа стояночных мест.

Сводная информация о доходах и расходах АО «ИРЖА» приведена в таблицах 6-7.

Таблица 6

**Показатели по доходам и расходам от продаж АО «ИРЖА»
в 2015 г. по сравнению с 2014 г.**

ПОКАЗАТЕЛИ	2015 год (тыс.руб.)	2014 год (тыс.руб.)	Структ ура %	Откл., (тыс.руб.)	в % к 2014 г.
Доходы всего	119 996	73 846	100	46 150	162,5
в том числе:					
Реализация недвижимого имущества	119 826	73 700	99,86	46 126	162.6
Расходы всего	9 162	9 829	100	- 667	3.2
в том числе:					
Управленческие расходы	8 508	7 800	93	708	109
из них:					
ФОТ с отчислениями	5 456,0	4 892,0	64	564	111,5
Аренда помещений	483,0	130,9	5.3	352.1	369
Командировочные расходы	40,7	45,1	0,48	-4,4	90,2
Услуги связи, телефон, почта, интернет	96,0	71,4	1	24.6	134,5
Аудиторские, нотариальные, консультационные услуги	55	52,1	0,6	2.9	105.6
Рекламные и информационные расходы	64.4	23,5	0.7	40.9	274

Таблица 7

**Качественные показатели деятельности АО «ИРЖА»
в 2015 г. по сравнению с 2014 г.**

ПОКАЗАТЕЛИ	2015 г.	2014 г.	откл. от 2014 г.	В % к 2014 г.
Прибыль/убыток до налогообложения, тыс.руб.	-52 718	2 812	-55 530	-1 874.8
Чистая -убыток/+прибыль, тыс.руб.	-43 792	2 751,00	-46 543	-1 591.9
Чистые активы, тыс.руб.	322 276	347 240	-24 964	92.8
ФОТ, тыс. руб.	4 260	3 843	417	110.9
Среднесписочная численность, чел.	8	7	1	114
Среднемесячный доход на 1 работающего, тыс.руб.	1 249,96	879,12	370,84	142,18
Доля ФОТ в выручке, % (с учетом прочих доходов)	3.55	4,48	X	X
КОЭФФИЦИЕНТЫ			Норма	
Коэффициент обеспеченности собственными средствами ¹	0,96	0,79	>=0,1	
Коэффициент финансовой устойчивости ²	0,96	0,80	>0,5	

Кредиторская задолженность на конец отчетного периода составляет 10 846 тыс.руб.

Дебиторская задолженность - 14 217 тыс. руб. с учетом сформированного резерва в размере 78 787,7 тыс.руб.

В конце 2015 года, по итогам инвентаризации дебиторской/кредиторской задолженности, был увеличен резерв по сомнительным долгам в отношении дебиторской задолженности, которая сформировалась по договорам купли-продажи закладных с ОАО «ИрИА», операции по которым производились в 2010-2012 г.г. Резерв был увеличен с 22 103,4 тыс.руб. до 78 787,7 тыс.руб., что составило 100% от дебиторской задолженности ОАО «ИрИА». Сумма доначисленного резерва составила 56 775 тыс.руб. Данная сумма также вошла в состав прочих внереализационных расходов, что определило итоговый финансовый результат Общества.

В 2015г. Обществом получен убыток в размере 43 792 тыс.руб. Данный результат получен в результате сформированного резерва по сомнительным долгам в размере 56 775 тыс.руб.

¹ Коэффициент обеспеченности СОС = (Собственный капитал – Внеоборотные активы) / Оборотные активы

² Коэффициент финансовой устойчивости $K_{фy} = (\text{Собственный капитал} + \text{Долгосрочные кредиты и займы}) / \text{Валюта баланса}$

8. Крупные сделки и сделки с заинтересованностью

В течение 2015 года АО «ИРЖА» не заключались крупные сделки и сделки, обладающие признаками сделок с заинтересованностью.

9. Перспективы развития Общества

В соответствии с Уставом, целью деятельности АО «ИРЖА» является удовлетворение общественных потребностей в доступном жилье, а также извлечение прибыли. В соответствии с целью в течение 2016 года основные перспективные направления деятельности включают:

- 1) Участие в завершении строительства ЖК «Порт-Артур» – 8,9 б/с;
- 2) Продажа закладной Ангарского доходного дома;
- 3) Проект по ул.Багратиона – получение разрешения на строительство, начало строительно-монтажных работ.
- 4) Подготовка под жилищное строительство земельного участка в пос.Парфеновка, площадью 601 952 кв.м.

10. Информация для акционера

Сведения об Обществе:

Местонахождение Общества: 664003, г. Иркутск, ул. Киевская, д. 9а, оф.301

телефон: 8(950)050-8844, факс: (3952) 500-937

Адреса электронной почты: irja@ipoteka.irk.ru

Веб-сайт в сети Интернет: ipoteka.irk.ru.

ИНН 3808057483 ОГРН 1023801029548

Р/счет: 40602810812020000001 в Ф-ЛЕ МЦП ПАО "ХАНТЫ-МАНСКИЙСКИЙ БАНК ОТКРЫТИЕ" г.Иркутск

Р/счет: 40702810308030004258 в Иркутском филиале Банка ВТБ (ПАО) В г.Красноярске г.Иркутск

Код по ОКПО: 51518431 Код по ОКВЭД (ОКОНХ): 51.70