

## **Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»**

Консолидированная финансовая отчетность  
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2019 года

**Консолидированная финансовая отчетность  
с заключением независимого аудитора  
публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан –  
участников долевого строительства» и ее дочерних организаций**

---

<b>Содержание</b>	<b>Стр.</b>
Заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	7
Консолидированный отчет о финансовом положении	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	11
2. Основа подготовки отчетности	12
3. Допущение о непрерывности деятельности	12
4. Процентные доходы и расходы	13
5. Административно-хозяйственные расходы	14
6. Налог на прибыль	14
7. Денежные средства и их эквиваленты	14
8. Инвестиционные ценные бумаги	16
9. Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства	17
10. Запасы	17
11. Авансы, выданные на финансирование строительства	17
12. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	18
13. Обязательства перед участниками долевого строительства по завершению строительства	19
14. Обязательства перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций и финансированию строительства	20
15. Заемные средства	20
16. Государственные субсидии и прочие обязательства	21
17. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	22
18. Управление финансовыми рисками	23
19. Анализ сроков погашения активов и обязательств	30
20. Оценка справедливой стоимости	32
21. Операции со связанными сторонами	32
22. Основные принципы учетной политики	33
23. Существенные учетные суждения и оценки	47
24. Переклассификации	48
25. События после отчетной даты	49

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Наблюдательному совету публично-правовой компании  
«Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»

### **Мнение**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» («Фонд») и ее дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о совокупном доходе за 2019 год, консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 г., консолидированного отчета о движении денежных средств и консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2019 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2019 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на Примечание 3 «Допущение о непрерывности деятельности» к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что в соответствии с отчетом ответственного актуария текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договора участия в долевом строительстве, установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств, а также что на 31 декабря 2019 г. Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности. Данные обстоятельства могут привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые обязательства. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

### **Ответственность руководства и наблюдательного совета Фонда за консолидированную финансовую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

Наблюдательный совет Фонда несет ответственность за надзор за процессом подготовки финансовой отчетности Группы.

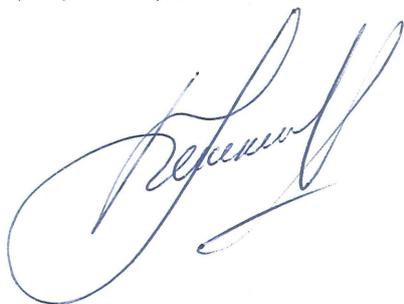
### **Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности**

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.
- ▶ получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении финансовой информации организаций и хозяйственной деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за общее руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы являемся единолично ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с наблюдательным советом Фонда, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.



Г.А. Шинин  
Партнер  
ООО «Эрнст энд Янг»

27 марта 2020 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 20 октября 2017 г. и присвоен государственный регистрационный номер 5177746100032.  
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 18.

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.  
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.  
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

## Консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	<b>2019 год</b>	<b>2018 год</b>
Взносы в компенсационный фонд	12	33 864	9 656
Изменение величины актуарных обязательств перед участниками долевого строительства	12	(521 157)	(72 425)
Выручка от передачи объектов недвижимости участникам долевого строительства	10	14 694	-
Себестоимость объектов недвижимости, переданных участникам долевого строительства	10	(14 694)	-
Обесценение запасов	10	(275)	-
Процентные доходы	4	1 457	124
Процентные расходы	4	(807)	(44)
Доходы за вычетом расходов по инвестиционным ценным бумагам		5	-
Создание резервов под кредитные убытки	7,8	(31)	(6)
Административно-хозяйственные расходы	5	(1 022)	(135)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(487 966)</b>	<b>(62 830)</b>
Расход по налогу на прибыль	6	(276)	(18)
<b>Чистый убыток</b>		<b>(488 242)</b>	<b>(62 848)</b>
<b>Прочий совокупный доход/(убыток), подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов</b>			
Нереализованные доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		85	5
Реализованные доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(4)	-
Величина изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		1	(5)
<b>Общий совокупный убыток</b>		<b>(488 160)</b>	<b>(62 848)</b>

Консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 27 марта 2020 года.

  
Говорун О.М.  
Генеральный директор, Председатель Правления

  
Овсепян Д.С.  
Финансовый директор

## Консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
<b>Активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	7	80 680	11 025
Инвестиционные ценные бумаги	8	8 336	6 835
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников долевого строительства	9	27 511	-
Запасы	10	22 722	-
Авансы, выданные на финансирование строительства	11	20 545	2 683
Прочие активы		163	50
<b>Итого активы</b>		<b>159 957</b>	<b>20 593</b>
<b>Обязательства</b>			
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	12	573 987	72 977
Обязательства перед участниками долевого строительства по завершению строительства	13	89 449	-
Обязательства перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций и финансированию строительства	14	27 060	-
Заемные средства	15	12 948	3 072
Обязательства по текущему налогу на прибыль		98	8
Государственные субсидии	16	4 749	7 454
Прочие обязательства	16	3 157	413
<b>Итого обязательства</b>		<b>711 448</b>	<b>83 924</b>
<b>Собственные средства</b>			
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		82	-
Непокрытый убыток		(551 573)	(63 331)
<b>Итого собственные средства</b>		<b>(551 491)</b>	<b>(63 331)</b>
<b>Итого обязательства и собственные средства</b>		<b>159 957</b>	<b>20 593</b>



## Консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
<b>Операционная деятельность</b>		
Взносы в компенсационный фонд	33 864	9 656
Проценты полученные	1 880	118
Авансы, выданные на финансирование завершения строительства	(23 667)	(2 683)
Административно-хозяйственные расходы уплаченные	(1 136)	(126)
Выплаты по финансированию конкурсных процедур	(447)	(175)
Налог на прибыль уплаченный	(170)	(11)
Прочие поступления	28	-
<b>Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>10 352</b>	<b>6 779</b>
<b>Инвестиционная деятельность</b>		
Реализация инвестиционных ценных бумаг	16 203	233
Приобретение инвестиционных ценных бумаг	(18 056)	(7 072)
Приобретение нематериальных активов	(8)	(19)
Приобретение основных средств	(22)	(3)
<b>Чистое расходование денежных средств в инвестиционной деятельности</b>	<b>(1 883)</b>	<b>(6 861)</b>
<b>Финансовая деятельность</b>		
Получение заемных средств	14 713	2 997
Погашение заемных средств	(5 756)	-
Получение государственных субсидий	52 261	8 000
<b>Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>61 218</b>	<b>10 997</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>69 687</b>	<b>10 915</b>
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты	(32)	(1)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода</b>	<b>11 025</b>	<b>111</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>	<b>80 680</b>	<b>11 025</b>



## Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

	<b>Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</b>	<b>Непокрытый убыток</b>	<b>Итого собственные средства</b>
<b>На 1 января 2018 года</b>	-	<b>(483)</b>	<b>(483)</b>
Чистый убыток	-	(62 848)	(62 848)
<b>Общий совокупный убыток</b>	-	<b>(62 848)</b>	<b>(62 848)</b>
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	-	<b>(63 331)</b>	<b>(63 331)</b>
<b>На 1 января 2019 года</b>	-	<b>(63 331)</b>	<b>(63 331)</b>
Чистый убыток	-	(488 242)	(488 242)
Прочий совокупный доход	82	-	82
<b>Общий совокупный доход/(убыток)</b>	<b>82</b>	<b>(488 242)</b>	<b>(488 160)</b>
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	<b>82</b>	<b>(551 573)</b>	<b>(551 491)</b>

## 1. Общая информация

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) создана Российской Федерацией в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ).

Фонд был создан 20 октября 2017 года путем преобразования унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Органом государственной власти, осуществляющим права учредителя, является Правительство Российской Федерации.

Местонахождение Фонда: 125009, Российская Федерация, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 18.

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации.

Основные виды деятельности Фонда:

- ▶ формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (далее – компенсационный фонд);
- ▶ выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам – участникам долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщика;
- ▶ выплата за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, возмещения гражданам по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений при несостоятельности (банкротстве) застройщика, в случаях, если по таким договорам застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;
- ▶ финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда;
- ▶ финансирование за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также по завершению строительства (строительства) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник и объектов транспортной инфраструктуры в целях последующей безвозмездной передачи указанных объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;
- ▶ инвестирование временно свободных средств, осуществление иной приносящей доход деятельности, направленной на достижение поставленных перед Фондом целей.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» (доля владения – 100%) и Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» (далее совместно – Группа).

ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» включается в консолидированную финансовую отчетность с момента его учреждения в августе 2018 года. Основным видом деятельности является деятельность застройщика, технического заказчика.

Некоммерческая унитарная организация Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» включается в консолидированную финансовую отчетность с момента его учреждения в сентябре 2018 года. Основными видами деятельности являются деятельность застройщика в целях реализации мероприятий, направленных на восстановление нарушенных прав участников долевого строительства (в том числе путем исполнения роли застройщика), а также привлечение ресурсов для достижения целей фонда.

## 1. Общая информация (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2019 года численность работников Группы составила 302 человека (31 декабря 2018 года: 52 человека).

## 2. Основа подготовки отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО).

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее – РСБУ), компании Группы обязаны вести бухгалтерский учет и составлять финансовую отчетность в российских рублях. Настоящая консолидированная финансовая отчетность основана на учетных данных, сформированных по РСБУ, с учетом корректировок, переклассификаций и представления показателей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Российский рубль является национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрирована и осуществляет деятельность Группа.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в миллионах российских рублей (далее – млн рублей), если не указано иное.

## 3. Допущение о непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года собственные средства Группы составляли отрицательную величину в связи с превышением уровня оценочных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства, определенных в соответствии с отчетом об актуарном оценивании, над величиной активов Группы. Указанное превышение обусловлено тем, что в соответствии с отчетом ответственного актуария, текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона № 218-ФЗ, не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства.

Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2019 года Группе были переданы обязательства группы компаний Urban Group (далее - Urban Group), находящейся в процедуре банкротства, перед гражданами – участниками долевого строительства по завершению строительства жилых комплексов (далее – ЖК) и объектов инфраструктуры по проектам в Московской области (ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха ОЗ», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный»), а также обязательства ООО «Квартстрой Центр» по проекту в Нижегородской области (ЖК «Новинки Smart City»). В соответствии с определениями Арбитражного суда активы и обязательства по данным проектам были переданы Группе по актам приема-передачи в 2019 году.

12 сентября 2019 года Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 были утверждены правила принятия решений публично-правовой компанией о финансировании или нецелесообразности финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве застройщиков). В ноябре и декабре 2019 года Наблюдательным советом Фонда были приняты первые решения о восстановлении прав граждан – участников долевого строительства, которые включали как решения о выплате компенсаций, так и решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов и передаче их участникам долевого строительства. По результатам принятых Наблюдательным советом Фонда решений в настоящей консолидированной финансовой отчетности были отражены обязательства перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций и завершению строительства (Примечание 14).

По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа имеет отрицательный разрыв ликвидности на горизонте свыше трех месяцев (Примечание 19), что также может привести к тому, что Группа не сможет своевременно исполнить принятые обязательства.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена исходя из допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Руководство Группы не имеет планов ликвидировать Фонд и его дочерние организации или прекратить их деятельность. В соответствии с допущением о непрерывности деятельности активы и обязательства учитываются исходя из того, что Группа будет в состоянии реализовывать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности.

### 3. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

П. 2 ст. 10 Федерального закона № 218-ФЗ предусматривает возможность изменения размера обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд (далее – тарифа) на основании федерального закона не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда. Отчетом об актуарном оценивании по состоянию на 31 декабря 2019 года определена центральная оценка тарифа, обеспечивающая платежеспособность Фонда в 50% случаев, в размере не менее 16,5% от суммы ДДУ. Непрерывность деятельности Фонда может быть обеспечена за счет внесения в имущество Фонда имущественного взноса Российской Федерации и/или иных публично-правовых образований на финансирование мероприятий по завершению строительства в соответствии с п. 1 ст. 9.1 Федерального закона № 218-ФЗ.

Финансирование строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры в целях выполнения обязательств перед участниками долевого строительства Urban Group осуществляется в соответствии с Планом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах Urban Group, утвержденным Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко 21 июля 2018 года за № 5620п-П9 (далее – Дорожная карта). Дорожная карта предусматривает предоставление Фонду бюджетных ассигнований, в том числе в виде субсидии, на цели финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов и по завершению строительства объектов инфраструктуры в размере дефицита средств на их финансирование.

Финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 осуществляется за счет средств компенсационного фонда, за счет средств федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2019 года в соответствии с заключенными соглашениями Фонду выделены государственные субсидии в размере 62,83 млрд рублей, включая 43,46 млрд рублей из федерального бюджета, 11,59 млрд рублей из бюджета Московской области, 7,78 млрд рублей из бюджетов субъектов Российской Федерации.

В соответствии с п. 3 и п. 4 ст. 9 Федерального закона № 218-ФЗ некоммерческая организация Фонда может выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства и вправе привлекать средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве по объектам, не реализованным предыдущим застройщиком, при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке.

Помимо этого, на Фонд не распространяется общий механизм банкротства, предусмотренный п. 1 ст. 65 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом в соответствии с п. 8 ст. 5 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 236-ФЗ «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 236-ФЗ) Российская Федерация не отвечает по обязательствам публично-правовой компании, а публично-правовая компания не отвечает по обязательствам Российской Федерации.

Таким образом, в связи с событиями и условиями, изложенными выше, руководство Группы исходит из того, что допущение о непрерывности деятельности при подготовке и представлении настоящей консолидированной финансовой отчетности применяется правомерно и последовательно.

### 4. Процентные доходы и расходы

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
<b>Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке</b>		
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	635	119
Денежные средства и их эквиваленты	822	5
<b>Итого процентные доходы</b>	<b>1 457</b>	<b>124</b>
<b>Процентные расходы</b>		
Заемные средства	(801)	(44)
Процентные расходы по договорам аренды недвижимого имущества	(6)	-
<b>Итого процентные расходы</b>	<b>(807)</b>	<b>(44)</b>



## 5. Административно-хозяйственные расходы

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
Вознаграждение сотрудников	(694)	(59)
Арендная плата	(73)	(3)
Профессиональные услуги	(94)	(61)
Комиссионные расходы	(64)	(2)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(8)	(1)
Прочие	(89)	(9)
<b>Итого административно-хозяйственные расходы</b>	<b>(1 022)</b>	<b>(135)</b>

## 6. Налог на прибыль

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
Расход по текущему налогу на прибыль	(260)	(19)
Расход по отложенному налогу на прибыль	(16)	1
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b>(276)</b>	<b>(18)</b>

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(487 966)</b>	<b>(62 830)</b>
<b>Законодательно установленная ставка налога</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
Теоретические доходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	97 593	12 566
Налоговый эффект от расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу	(97 901)	(12 590)
Налоговый эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%	32	6
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b>(276)</b>	<b>(18)</b>

В соответствии с действующим налоговым законодательством не подлежат налогообложению доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования, в том числе в виде обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с Законом № 218-ФЗ. Соответствующие расходы, связанные с осуществлением основной деятельности Фонда, также не учитываются в налоговой базе при расчете налога на прибыль.

## 7. Денежные средства и их эквиваленты

	<u>31 декабря</u> <u>2019 года</u>	<u>31 декабря</u> <u>2018 года</u>
Средства государственных субсидий на счете в Управлении Федерального казначейства	35 351	7 956
Депозиты до востребования	30 500	-
Средства государственных субсидий на счете в банке	5 789	-
Средства государственных субсидий на счете в Министерстве экономики и финансов Московской области	3 129	-
Денежные средства на номинальном счете в банке	2 735	71
Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке	2 688	653
Денежные средства на текущих счетах в банке	521	46
Денежные средства на брокерских счетах в банке	-	2 300
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки</b>	<b>80 713</b>	<b>11 026</b>
Резерв под кредитные убытки	(33)	(1)
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>80 680</b>	<b>11 025</b>

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	<u>2019 год</u> <u>Стадия 1</u>	<u>2018 год</u> <u>Стадия 1</u>
<b>На 1 января</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
Создание резерва	32	1
<b>На 31 декабря</b>	<b>33</b>	<b>1</b>

Справедливая стоимость денежных средств соответствует их балансовой стоимости и относится к уровню 2 в иерархии источников справедливой стоимости.

## 7. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

В соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ денежные средства компенсационного фонда учитываются на отдельном счете, открываемом Фондом в кредитной организации, соответствующей требованиям, устанавливаемым Правительством Российской Федерации.

27 июня 2019 года вступил в силу Федеральный закон № 153-ФЗ «О признании утратившим силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»» (далее – Федеральный закон № 153-ФЗ), в соответствии с которым досрочно прекращаются договоры страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее – договоры страхования), либо договоры поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее – договоры поручительства). При этом страховщик (банк) передает Фонду часть полученной страховой премии (часть полученной платы по договору поручительства) в размере доли страховой премии, предназначенной для осуществления страхового возмещения и приходящейся на истекший срок страхования. Таким образом, со дня прекращения договора страхования или договора поручительства (вступления в силу вышеуказанного закона) ответственность перед гражданами – участниками долевого строительства несет Фонд.

В соответствии с пунктом 7 статьи 3 Федерального закона № 153-ФЗ страховая организация (банк) в течение сорока рабочих дней со дня вступления Федерального закона № 153-ФЗ в силу (до 22 августа 2019 года) должна перечислить на номинальный счет Фонда часть страховой премии по договору страхования (часть платы по договору поручительства) в отношении досрочно прекращенных договоров страхования (договоров поручительства), а также в соответствии с п. 13 статьи 3 Федерального закона № 153-ФЗ одновременно с перечислением указанных выше денежных средств на номинальный счет Фонда страховая организация (банк) должна направить в Фонд сведения, указанные в пункте 9 статьи 3 Федерального закона № 153-ФЗ в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью страховой организации (банка).

По состоянию на 31 декабря 2019 года в составе денежных средств на номинальном счете отражены страховые премии, перечисленные Фонду в соответствии с требованиями Федерального закона № 153-ФЗ, в размере 2 721 млн рублей. В связи с тем, что процедура сверки полученных по ДДУ обязательств с Росреестром по состоянию на 31 декабря 2019 года не была завершена, полученные денежные средства не зачислены на счет с компенсационного фонда.

В составе денежных средств на номинальном счете также отражены взносы застройщиков по ДДУ, в отношении которых получено уведомление о государственной регистрации, и подлежащие перечислению на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней с даты получения уведомления, в размере 14 млн рублей.

Переданные в рамках Федерального закона № 153-ФЗ обязательства были включены в расчет актуарных обязательств перед участниками долевого строительства (Примечание 12).

Средства компенсационного фонда используются только на определенные федеральными законами цели, в частности, за счет средств компенсационного фонда осуществляется выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства и финансирование мероприятий по завершению строительства. На имущество, составляющее компенсационный фонд, не может быть обращено взыскание по обязательствам Фонда.

В составе денежных средств отражены ограниченные к использованию средства государственных субсидий, предоставленные Группе в целях восстановления прав граждан – участников долевого строительства, которые по состоянию на отчетную дату не были направлены на финансирование завершения строительства объектов незавершенного строительства – многоквартирных домов и выплаты компенсаций, в том числе:

- ▶ средства государственных субсидий на счете в Управлении Федерального казначейства, предоставленные Группе из федерального бюджета. Перечисление субсидии осуществляется на открытый Фонду в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации в Управлении Федерального казначейства по г. Москве лицевой счет для учета денежных средства юридических лиц, не являющихся участниками бюджетного процесса;

## 7. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

- ▶ средства государственных субсидий на счете в Министерстве экономики и финансов Московской области, предоставленные Группе из бюджета Московской области. Перечисление субсидии осуществляется на открытый Фондом в Министерстве экономики и финансов Московской области лицевой счет в соответствии с Порядком открытия и ведения лицевых счетов Министерством экономики и финансов Московской области;
- ▶ средства государственных субсидий на счете в банке, предоставленные Группе из бюджетов субъектов Российской Федерации в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 года № 1192 «Об утверждении правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства Российской Федерации № 1192).

## 8. Инвестиционные ценные бумаги

	<i>31 декабря 2019 года</i>	<i>31 декабря 2018 года</i>
<b>Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</b>		
Биржевые облигации	6 238	1 904
Облигации федерального займа	2 098	4 931
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги</b>	<b>8 336</b>	<b>6 835</b>

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	<i>2019 год Стадия 1</i>	<i>2018 год Стадия 1</i>
<b>На 1 января</b>	<b>5</b>	<b>-</b>
(Восстановление)/создание резерва	(1)	5
<b>На 31 декабря</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

В таблице ниже представлена информация об основных характеристиках инвестиционных ценных бумаг:

	<i>31 декабря 2019 года</i>		<i>31 декабря 2018 года</i>	
	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>
Облигации федерального займа	2020 - 2021	6,4 - 7,6	2019 - 2020	6,4 - 7,5
Биржевые облигации	2020 - 2050	6,2 - 8,3	2019 - 2050	7,9 - 8,0

Справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг соответствует их балансовой стоимости и относится к уровню 1 и уровню 2 иерархии источников справедливой стоимости в сумме 2 348 млн рублей и 5 988 млн рублей соответственно (31 декабря 2018 года: 5 458 млн рублей и 1 377 млн рублей соответственно).

В таблице ниже приводится анализ по кредитному качеству инвестиционных ценных бумаг:

	<i>31 декабря 2019 года</i>		<i>31 декабря 2018 года</i>	
	<i>Облигации федерального займа</i>	<i>Биржевые облигации</i>	<i>Облигации федерального займа</i>	<i>Биржевые облигации</i>
<b>Standard &amp; Poor's, Moody's, Fitch</b>				
BBB-, Baa3, BBB-	2 098	6 238	-	-
BB+, Ba1, BB+	-	-	4 931	1 904
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги</b>	<b>2 098</b>	<b>6 238</b>	<b>4 931</b>	<b>1 904</b>

## 9. Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства

	<b>31 декабря 2019 года</b>	<b>31 декабря 2018 года</b>
Требование к государству по финансированию завершения строительства объектов, переданных Группе от застройщиков-банкротов	24 903	-
Дебиторская задолженность государства по предоставлению субсидий	2 608	-
<b>Итого требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников долевого строительства</b>	<b>27 511</b>	<b>-</b>

В период с мая по сентябрь 2019 года в соответствии с определениями Арбитражного суда Группа получила по актам приема-передачи активы и обязательства перед участниками долевого строительства по следующим проектам Московской области и Нижегородской области: ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха ОЗ», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный», ЖК «Новинки Smart City», в связи с чем были признаны обязательства перед участниками долевого строительства по завершению строительства (Примечание 13).

По состоянию на 31 декабря 2019 года в составе требования к государству по финансированию завершения строительства объектов, переданных Группе от застройщиков-банкротов Urban Group и ООО «Квартстрой Центр», отражены будущие расходы на завершение строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры с целью выполнения обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства. Группа ожидает, что финансирование вышеуказанных расходов будет осуществляться за счет средств государственных субсидий из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации (Московской области и Нижегородской области).

В составе дебиторской задолженности отражена задолженность государства по предоставлению субсидий из бюджета Московской области в размере 1 431 млн рублей в соответствии с дополнительным соглашением об увеличении размера субсидии от 31 декабря 2019 года, а также задолженность прочих субъектов Российской Федерации в соответствии с заключенными соглашениями о предоставлении субсидий в размере 1 177 млн рублей.

## 10. Запасы

По состоянию на 31 декабря 2019 года по строке «Запасы» отражены фактически понесенные Группой затраты на строительство указанных в Примечании 9 объектов, накопленные затраты застройщиков по объектам незавершенного строительства на основании предварительной оценки, подготовленной Фондом с учетом всей имеющейся у него информации, а также земельные участки и права аренды по земельным участкам, предназначенным под строительство многоквартирных домов и объектов инфраструктуры.

	<b>31 декабря 2019 года</b>	<b>31 декабря 2018 года</b>
Незавершенное строительство, предназначенное для передачи участникам долевого строительства	14 437	-
Готовая продукция, предназначенная для передачи участникам долевого строительства	4 243	-
Незавершенное строительство, предназначенное для последующей реализации	3 152	-
Готовая продукция, предназначенная для последующей реализации	1 053	-
Активы в форме права пользования	112	-
<b>Итого запасы до вычета резерва под обесценение</b>	<b>22 997</b>	<b>-</b>
Резерв под обесценение запасов до чистой цены реализации	(275)	-
<b>Итого запасы</b>	<b>22 722</b>	<b>-</b>

В 2019 год Группой завершено строительство 10 домов по проектам Urban Group и 4 домов по проекту ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City»). Дома были введены в эксплуатацию и начата процедура передачи помещений участникам долевого строительства.

Выручка и себестоимость объектов недвижимости, переданных участникам долевого строительства, отражены в отчете о совокупном доходе в равных суммах в размере 14 694 млн рублей.

## 11. Авансы, выданные на финансирование строительства

Авансы, выданные на финансирование строительства, представляют собой задолженность генеральных подрядчиков перед Группой по договорам на выполнение подрядных работ по завершению строительства многоквартирных домов, объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, дорог, школ, детских садов в рамках реализации мероприятий по завершению строительства.

## 12. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства

В целях защиты прав граждан – участников долевого строительства в случаях банкротства застройщиков Фонд принимает на себя следующие обязательства в отношении объектов, по которым осуществлялись взносы в компенсационный фонд либо в отношении которых Фонду была передана ответственность в соответствии с Федеральным законом № 153-ФЗ:

- ▶ выплату компенсаций гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве; или
- ▶ финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

Определение суммы актуарных обязательств перед участниками долевого строительства производится на основании расчета будущих денежных поступлений и выплат с использованием ряда актуарных допущений.

	<i><b>31 декабря 2019 года</b></i>	<i><b>31 декабря 2018 года</b></i>
Обязательства по урегулированию убытков	572 805	70 695
Обязательства по урегулированию состоявшихся убытков	1 182	2 282
<b>Итого актуарные обязательства перед участниками долевого строительства</b>	<b>573 987</b>	<b>72 977</b>

В составе обязательств по урегулированию состоявшихся убытков отражены обязательства Группы по проектам застройщиков, находящихся в процедуре конкурсного производства, в предварительной оценке, равной предельной ответственности Группы по всем ДДУ, в отношении которых застройщиком осуществлялись взносы в компенсационный фонд или платежи по договорам страхования гражданской ответственности застройщика.

В таблице ниже представлено изменение суммы актуарных обязательств перед участниками долевого строительства:

	<i><b>2019 год</b></i>	<i><b>2018 год</b></i>
<b>На 1 января</b>	<b>72 977</b>	<b>552</b>
Увеличение актуарных обязательств в связи с поступлением взносов в компенсационный фонд	33 864	9 656
Реклассификация в обязательства перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций и финансированию строительства (Примечание 14)	(18 132)	-
Реклассификация в обязательства перед участниками долевого строительства по завершению строительства (Примечание 13)	(2 015)	-
Уменьшение актуарных обязательств в связи с финансированием завершения строительства за счет средства компенсационного фонда	(29)	-
Актуарная переоценка	487 322	62 769
<b>На 31 декабря</b>	<b>573 987</b>	<b>72 977</b>

Ряд страховых компаний не перечислил Фонду часть страховой премии и не передал информацию об ответственности по застрахованным ими ДДУ в соответствии с требованиями Федерального закона № 153-ФЗ, в связи с началом процедур банкротства. Фондом поданы иски и ведутся судебные разбирательства с целью получения страховых премий и информации об ответственности, однако по состоянию на 31 декабря 2019 года оценить сумму этих обязательств не представляется возможным. В соответствии с предварительной оценкой сумма указанных обязательств может составить от 43 до 140 млрд рублей.

## 12. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

В таблицах ниже представлена расшифровка в разрезе федеральных округов сумм обязательств по урегулированию убытков и количественных показателей застрахованных ДДУ, в отношении которых Фонд не исполнил свои обязательства, по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года:

Федеральный округ	Количество застройщиков	Количество ДДУ	Площадь помещений, тыс. кв. м	Ответственность по ДДУ	Обязательства по урегулированию убытков
Центральный	930	296 790	12 664	1 344 565	263 846
Северо-Западный	495	201 279	6 573	569 382	120 049
Приволжский	648	147 814	5 306	293 317	50 544
Южный	462	113 725	4 816	253 898	59 584
Сибирский	347	74 001	2 864	164 316	34 014
Уральский	232	62 920	2 288	147 709	26 880
Дальневосточный	137	23 651	830	59 264	12 871
Северо-Кавказский	114	16 314	623	22 957	5 017
<b>Итого на 31 декабря 2019 года</b>	<b>3 365</b>	<b>936 494</b>	<b>35 964</b>	<b>2 855 408</b>	<b>572 805</b>

Федеральный округ	Количество застройщиков	Количество ДДУ	Площадь помещений, тыс. кв. м	Ответственность по ДДУ	Обязательства по урегулированию убытков
Центральный	499	56 435	3 384	338 316	34 165
Северо-Западный	231	28 891	1 233	101 697	10 478
Приволжский	395	45 328	2 232	109 476	7 813
Южный	239	24 944	1 339	63 242	7 183
Уральский	163	22 311	1 149	63 880	5 214
Сибирский	175	21 274	1 110	50 636	4 197
Дальневосточный	78	4 870	313	20 582	1 369
Северо-Кавказский	41	1 615	100	3 779	276
<b>Итого на 31 декабря 2018 года</b>	<b>1 821</b>	<b>205 668</b>	<b>10 860</b>	<b>751 608</b>	<b>70 695</b>

## 13. Обязательства перед участниками долевого строительства по завершению строительства

Величина обязательств перед участниками долевого строительства по завершению строительства представляет собой оценку будущих расходов, которые Группа предположительно понесет при строительстве многоквартирных домов, объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, дорог, школ, детских садов в рамках реализации мероприятий в соответствии с Дорожной картой. Оценка расходов по завершению строительства по ряду объектов была отражена по данным проектно-сметной документации, вышедшей из экспертизы Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза», по ряду объектов является предварительной и подлежит корректировке по результатам строительно-технического обследования, разработки проектной документации и ее экспертизы.

По состоянию на 31 декабря 2019 года обязательства перед участниками долевого строительства по завершению строительства в том числе включают обязательства по урегулированию состоявшихся убытков по проектам застройщиков Urban Group, признанными несостоятельными Арбитражным судом Московской области в июле 2018 года, в размере 2 015 млн рублей, равном предельной ответственности Группы по всем ДДУ, в отношении которых застройщиками осуществлялись взносы в компенсационный фонд, а также обязательства по полученным государственным субсидиям в сумме 38 396 млн рублей.

#### 14. Обязательства перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций и финансированию строительства

Обязательства перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций и финансированию строительства начислены на основании решений, принятых Наблюдательным советом Фонда в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192.

	<i>31 декабря 2019 года</i>	<i>31 декабря 2018 года</i>
Обязательства перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций	12 037	-
Обязательства перед участниками долевого строительства по финансированию строительства	15 023	-
<b>Итого обязательства перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций и финансированию строительства</b>	<b>27 060</b>	<b>-</b>

В таблице ниже представлено изменение обязательств перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций и финансированию строительства:

	<i>2019 год</i>	<i>2018 год</i>
<b>На 1 января</b>	-	-
Начислено	29 459	-
Выплачено банком-агентом	(2 395)	-
Выплачено	(4)	-
<b>На 31 декабря</b>	<b>27 060</b>	<b>-</b>

Выплаты компенсаций и мероприятия по завершению строительства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 будут профинансированы за счет денежных средств компенсационного фонда в размере 18 132 млн рублей, средств субсидий из федерального бюджета Российской Федерации в размере 7 954 млн рублей и средств субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации в размере 3 373 млн рублей.

По состоянию на дату выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности Фонд является участником дела в отношении 155 застройщиков, находящихся в процедуре конкурсного производства, Фондом поданы заявления о признании банкротами в отношении 30 застройщиков и ходатайства об участии в деле о банкротстве в отношении 43 застройщиков, также планируется подача заявлений в отношении еще 16 застройщиков. Завершение судебных процессов в отношении указанных застройщиков приведет к увеличению обязательств Фонда перед участниками долевого строительства и, как следствие, к увеличению обязательств Группы по выплате компенсаций и финансированию строительства.

#### 15. Заемные средства

	<i>31 декабря 2019 года</i>			<i>31 декабря 2018 года</i>		
	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка, %</i>
<b>Ставка: фиксированная до погашения</b>						
Займы полученные	2019 - 2023	12 830	8,2 - 12,0	2019	3 072	6,7 - 8,8
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2020 - 2021	118	7,9	-	-	-
<b>Итого заемные средства</b>		<b>12 948</b>			<b>3 072</b>	

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года справедливая стоимость заемных средств относилась к уровню 3 в иерархии источников справедливой стоимости. Справедливая стоимость и непризнанный расход составили 13 569 млн рублей и 626 млн рублей соответственно (31 декабря 2018 года: справедливая стоимость и непризнанный доход – 2 862 млн рублей и 210 млн рублей соответственно).

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по займам полученным:

	<i>2019 год</i>	<i>2018 год</i>
<b>На 1 января</b>	<b>3 072</b>	<b>31</b>
Получение заемных средств	14 713	2 997
Погашение заемных средств	(5 756)	-
Начисление процентных расходов	801	44
<b>На 31 декабря</b>	<b>12 830</b>	<b>3 072</b>

## 15. Заемные средства (продолжение)

Изменение обязательств Группы по договорам аренды недвижимого имущества представлено в Примечании 22.

В целях осуществления мероприятий по завершению строительства объектов Urban Group в 2018 году Группой заключен договор со связанной стороной о предоставлении займа, лимит выдачи – 5 100 млн рублей, срок погашения – 31 декабря 2019 года, процентная ставка варьируется в зависимости от транша от 7,7% до 8,8%. По состоянию на 31 декабря 2019 года заемные средства по вышеуказанному договору предоставлены Группе в полном объеме.

В целях осуществления мероприятий по завершению строительства в 2019 году Группой заключен договор со связанной стороной о предоставлении кредитной линии, лимит выдачи – 25 000 млн рублей, срок погашения – 31 декабря 2023 года. По состоянию на 31 декабря 2019 года заемные средства по вышеуказанному договору предоставлены Группе по процентной ставке 12% в размере 6 829 млн рублей.

Также в 2019 году Группой были получены заемные средства от связанной стороны по договорам займа на цели финансирования операционной деятельности, общий лимит выдачи – 934 млн рублей, срок погашения – 30 декабря 2020 года, процентная ставка варьируется в зависимости от транша от 8,3% до 10,2%. По состоянию на 31 декабря 2019 года заемные средства на вышеуказанных условиях предоставлены Группе в размере 770 млн рублей.

## 16. Государственные субсидии и прочие обязательства

В таблице ниже представлено изменение суммы обязательств Группы по предоставленным государственным субсидиям:

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
<b>На 1 января</b>	<b>7 454</b>	-
Получение государственных субсидий	52 261	-
Реклассификация в обязательства перед участниками долевого строительства по завершению строительства (Примечание 13)	(38 396)	-
Реклассификация в обязательства перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций и финансированию строительства (Примечание 14)	(11 327)	-
Использование средств субсидий	(4 983)	-
Реклассификация в задолженность перед застройщиками по финансированию процедур конкурсного производства	(260)	-
<b>На 31 декабря</b>	<b>4 749</b>	-

Сумма государственных субсидий по состоянию на 31 декабря 2019 года в размере 4 749 млн рублей представляет собой средства, полученные в рамках соглашений о получении субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации, в отношении которых, как ожидается, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 будут приняты решения Наблюдательного совета Фонда по выплате компенсаций или финансированию строительства (Примечание 14).

В таблице ниже представлена расшифровка балансовой стоимости прочих обязательств:

	<u>31 декабря 2019 года</u>	<u>31 декабря 2018 года</u>
<b>Прочие финансовые обязательства</b>		
Задолженность перед банком-агентом	2 391	-
Кредиторская задолженность по оплате товаров и услуг	519	31
Задолженность перед застройщиками по финансированию процедур конкурсного производства	184	371
Задолженность перед персоналом по оплате труда	27	8
<b>Итого прочие финансовые обязательства</b>	<b>3 121</b>	<b>410</b>
<b>Прочие нефинансовые обязательства</b>		
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	17	3
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	15	-
Авансы полученные	4	-
<b>Итого прочие нефинансовые обязательства</b>	<b>36</b>	<b>3</b>
<b>Итого прочие обязательства</b>	<b>3 157</b>	<b>413</b>

Справедливая стоимость прочих финансовых обязательств соответствует их балансовой стоимости и относится к уровню 3 иерархии источников справедливой стоимости.

## 17. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. В случае реализации негативных сценариев изменения макроэкономических параметров, ухудшения ситуации на рынках жилья, ипотечного кредитования, снижения реальных располагаемых доходов населения и роста безработицы возможно существенное изменение будущих результатов деятельности Группы. Руководство Группы считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях.

### *Рынок жилья и строительства*

В 2019 году ввод жилья впервые с 2015 года перешел к росту. С учетом среднего срока строительства жилых домов в 2 – 2,5 года, указанный результат – следствие восстановления строительной отрасли в 2016 – 2017 гг. после кризиса 2015 года. По данным Росстата в 2019 году построено 1 103,1 тыс. новых квартир общей площадью 80,3 млн кв. метров. Без учета домов на садовых участках, которые стали учитываться в статистике начиная с августа 2019 года, возведено 79,4 млн кв. м жилья (+4,9% к 2018 году). В 2019 году возведено 9,1 тыс. многоквартирных домов общей площадью 43,5 млн кв. м (+0,6% к 2018 году). Населением построено 262,5 тыс. жилых домов общей площадью 36,8 млн кв. метров.

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) с 1 июля 2019 года привлечение средств участников долевого строительства возможно только с использованием счетов эскроу, за исключением проектов строительства жилья, соответствующих критериям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 года № 480 (далее – заключения о соответствии критериям). Информация о всех проектах строительства жилья и выданных заключениях о соответствии вышеуказанным критериям размещается застройщиками и контролирующими органами субъектов Российской Федерации в единой информационной системе жилищного строительства (<http://наш.дом.рф>), далее – информационная система).

По состоянию на 31 декабря 2019 года, согласно проектным декларациям, опубликованным в информационной системе, на территории Российской Федерации осуществляется реализация проектов строительства 107,5 млн кв. м жилья. Разрешено привлечение средств граждан – участников долевого строительства по проектам строительства 94,7 млн кв. м жилья (88% жилья), в том числе 68,4 млн кв. м – проекты, по которым получено заключения о соответствии критериям и в которых средства участников долевого строительства могут привлекаться без использования счетов эскроу, и 26,4 млн кв. м – проекты, по которым застройщиками предусмотрено использование счетов эскроу и проектного финансирования. В отношении проектов строительства 12,7 млн кв. м – проектной декларацией не предусмотрено использование счетов эскроу и не получено заключение о соответствии критериям. С 1 июля 2019 года реализация таких объектов осуществляется без средств участников долевого строительства.

С 1 июля 2019 года в информационной системе размещен единый реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО), в котором учитываются все объекты, в отношении которых наступило одно из следующих обстоятельств:

- ▶ застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства;
- ▶ застройщиком более чем на 6 месяцев нарушена обязанность по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- ▶ застройщик признан банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

По состоянию на 31 декабря 2019 года в ЕРПО включены 3 077 объектов, 1 047 застройщиков в 75 субъектах Российской Федерации. Жилая площадь проблемных объектов составляет 18,5 млн кв. метров.

С 26 июня 2019 года в Фонд передана ответственность по ДДУ, заключенным с использованием договоров страхования. В результате, права граждан по всем действующим ДДУ (за исключением ДДУ, заключенных до 2014 года, без использования договора страхования) защищены либо через механизм счетов эскроу, либо через механизм Федерального закона № 214-ФЗ, регулирующего деятельность Фонда.

## 18. Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Группы. Группа выделяет отдельные виды рисков, которые оказывают наиболее значимое влияние на ее деятельность, и разрабатывает меры по предупреждению их реализации и снижению потенциального влияния. К наиболее значимым рискам Группа относит актуарный (страховой) риск, риск концентрации, кредитный риск, рыночный риск, риск ликвидности и операционный риск.

### Структура управления рисками

Структура управления рисками включает следующие органы управления и работников Группы:

- ▶ на стратегическом уровне – Наблюдательный совет Фонда и Комитет Наблюдательного совета Фонда по аудиту;
- ▶ на управленческом уровне – Правление, Генеральный директор (Председатель Правления), Заместители генерального директора;
- ▶ на экспертном уровне – подразделение «Управление рисками»;
- ▶ на пользовательском уровне – работники Группы, участвующие в процессах, подверженных рискам.

На стратегическом уровне утверждается Стратегия развития Фонда, отражающая наиболее значимые риски и подходы управления ими. Наблюдательный совет определяет предельный объем инвестирования временно свободных средств, предельные объемы инвестирования в активы.

На управленческом уровне обеспечивается:

- ▶ принятие ключевых бизнес-решений;
- ▶ утверждение необходимых лимитов;
- ▶ утверждение перечня кредитных организаций для инвестирования временно свободных средств;
- ▶ утверждение/одобрение процедур, регламентов, механизмов и инструментов управления рисками;
- ▶ предоставление отчета по рискам Фонда за отчетный год на рассмотрение Наблюдательного совета.

На экспертном уровне обеспечивается:

- ▶ разработка и совершенствование подходов к управлению рисками (разработка политик, методик, регламентов, организация внутренних процессов и процедур);
- ▶ подготовка предложений по вопросам управления рисками;
- ▶ разработка и внедрение инфраструктуры управления рисками;
- ▶ обеспечение руководства Группы информацией о принимаемых Группой рисках, процедурах управления рисками.

На пользовательском уровне обеспечивается:

- ▶ соблюдение установленных лимитов и обязательных ограничений в процессе проведения платежей, заключения сделок и осуществления иной текущей деятельности Группы;
- ▶ соблюдение применимого законодательства Российской Федерации и действующих нормативных актов, внутренних документов и процедур, касающихся сделок и операций, несущих риски;
- ▶ участие в разработке внутренних документов по управлению рисками, затрагивающих деятельность работников, внесение предложений по их изменению.

## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск

Кредитный риск – риск потерь вследствие несвоевременного или неполного исполнения контрагентом своих обязательств.

При размещении временно свободных денежных средств Группа стремится минимизировать кредитный риск, допуская инвестирование средств только в высоконадежные инструменты. Правила инвестирования временно свободных средств Фонда регулируется на законодательном уровне. В целях максимального снижения рисков в 2019 году Наблюдательным советом Фонда утверждено Положение об инвестиционной деятельности, которые устанавливает дополнительные требования размеру капитала и уровню кредитного рейтинга кредитных организаций, в которых допускается размещение временно свободных средств Фонда.

Банковское сопровождение деятельности по финансированию и осуществлению мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры осуществляется уполномоченным банком в сфере жилищного строительства.

Для управления кредитным риском осуществляется установление и контроль лимитов на эмитентов и инструменты, контроль соблюдения ограничений Положения об инвестиционной деятельности, мониторинг кредитного качества эмитентов, регулярный пересмотр кредитных лимитов.

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года кредитный риск оценивается как очень низкий, максимальная подверженность Группы кредитному риску представлена следующими активами:

	<b>31 декабря 2019 года</b>	<b>31 декабря 2018 года</b>
Денежные средства и их эквиваленты	80 713	11 025
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников долевого строительства	27 511	-
Инвестиционные ценные бумаги	8 336	6 835
Прочие финансовые активы	62	19
<b>Итого финансовые активы с кредитным риском</b>	<b>116 622</b>	<b>17 879</b>

### Риск концентрации

Риск концентрации – риск повышенных потерь инвестиционного портфеля вследствие несбалансированного распределения размещенных средств в разрезе контрагентов и инструментов. Для минимизации риска концентрации Группой формируется программа инвестирования, устанавливаются предельные объемы (лимиты) по инструментам и контрагентам.

### Рыночный риск

Рыночный риск – риск потерь, связанных с неблагоприятным изменением стоимости активов вследствие изменения рыночных факторов. Группа при размещении денежных средств руководствуется Положением об инвестиционной деятельности Фонда, а также в полной мере соблюдает требования, установленные соответствующими актами Правительства Российской Федерации.

Для минимизации подверженности рыночному риску Группа стремится к оптимизации инвестиционного портфеля с точки зрения дюрации активов, диверсификации активов, осуществляет контроль лимитов на инструменты, мониторинг доходности активов и ее волатильности.

По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа не подвержена рыночному риску в связи с тем, что Группа осуществляет деятельность только в российских рублях и у Группы отсутствуют инвестиции в долевыми финансовыми инструментами.



## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск неспособности своевременного исполнения обязательств Группы перед участниками долевого строительства и контрагентами, вызванный несоответствием сроков погашения обязательств по активам и пассивам Группы.

В качестве мер по ограничению риска ликвидности применяется создание плана ликвидности, содержащего прогнозы входящих и исходящих денежных потоков в соотношении с активами и обязательствами Группы, включая стресс-тестирование ликвидности, с учетом Положения об инвестиционной деятельности Фонда, установленных предельных объемов инвестирования временно свободных средств в активы, принятых решений об осуществлении выплат и/или об осуществлении финансирования мероприятий по завершению строительства в отношении объектов незавершенного строительства, финансирования процедур конкурсного производства застройщиков.



## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Риск ликвидности (продолжение)

В таблице ниже представлены недисконтированные денежные потоки к уплате по финансовым обязательствам Группы в разрезе договорных сроков, оставшихся до погашения, по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года:

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Суммарная величина оттока денежных средств</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	-	127 973	492 788	28 602	968	43	650 374	<b>573 987</b>
Обязательства перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций и финансированию строительства	-	12 037	15 023	-	-	-	-	27 060	<b>27 060</b>
Заемные средства	-	20	6 479	10 341	-	-	-	16 840	<b>12 948</b>
Прочие финансовые обязательства	730	2 391	-	-	-	-	-	3 121	<b>3 121</b>
<b>Итого финансовые обязательства по состоянию на 31 декабря 2019 года</b>	<b>730</b>	<b>14 448</b>	<b>149 475</b>	<b>503 129</b>	<b>28 602</b>	<b>968</b>	<b>43</b>	<b>697 395</b>	<b>617 116</b>

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Суммарная величина оттока денежных средств</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	3 348	-	1 594	78 241	5 501	89	-	88 773	<b>72 977</b>
Заемные средства	-	-	3 118	-	-	-	-	3 118	<b>3 072</b>
Прочие финансовые обязательства	394	-	16	-	-	-	-	410	<b>410</b>
<b>Итого финансовые обязательства по состоянию на 31 декабря 2018 года</b>	<b>3 742</b>	<b>-</b>	<b>4 728</b>	<b>78 241</b>	<b>5 501</b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>92 301</b>	<b>76 459</b>

## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Актуарный (страховой) риск

Актуарный (страховой) риск – профильный риск Группы, связанный с невозможностью исполнения принятых финансовых обязательств (невозможность в полной мере обеспечить выплаты денежных средств и финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства из компенсационного фонда) из-за недостаточного объема обязательных отчислений (взносов) застройщиков. Реализация риска может быть вызвана как несоответствием актуарных допущений, заложенным в тариф Фонда, их фактической реализации, так и влиянием стрессовых макроэкономических факторов.

Наиболее важными для Группы рисками являются риск дефолта застройщиков и риск отклонения величины убытка по дефолту от среднего значения. Таким образом, мерами оценки риска служит построение моделей вероятности дефолта застройщиков и оценки обязательств Группы в отношении ожидаемых событий, а также стресс-тестирование в отношении неожиданных потерь.

В целях косвенного ограничения актуарного (страхового) риска Группа вправе осуществлять проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщиков и при наличии оснований обращаться в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом.

Оценка величины обязательств Группы перед участниками долевого строительства производится на основании расчета будущих денежных поступлений и выплат с использованием ряда актуарных допущений.

### Актуарные допущения

Используемые допущения основаны на прошлом опыте, текущих внутренних данных, внешних индексах и контрольных показателях, которые отражают наблюдаемые рыночные данные и прочую публичную и внутреннюю информацию. Актуарные допущения формируются на дату оценки. Впоследствии допущения постоянно анализируются с целью обеспечения реалистичной и разумной оценки.

Ключевые допущения, использованные Группой для оценки обязательств по состоянию на 31 декабря 2019 года, представлены ниже.

*Вероятность дефолта застройщика по проекту, отражающая принимаемый Группой кредитный риск (далее – PD, от англ. «probability of default»)*

Для оценки вероятности дефолта застройщика была разработана регрессионная модель, определяющая зависимость между фактом наличия у проекта дефолта и значениями ключевых риск-факторов, таких как местоположение, срок и скорость строительства. Полученное значение частоты реализованных дефолтов варьировалось в зависимости от срока строительства проекта.

Средневзвешенное по объему ответственности значение PD по объектам в составе обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года составило 24% с учетом поведенческого фактора (известной на дату просрочки относительно изначально запланированных дат строительства). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

*Убыток при наступлении дефолта застройщика (далее – LGD, от англ. «loss given default»)*

Показатель рассчитывается на основе данных по расходам на достройку и выручке от продажи квартир, не проданных на момент дефолта.

По причине отсутствия как собственной статистики Группы, так и данных по рынку в целом, учитывая тот факт, что законом предусмотрен механизм раннего выявления проблем и оперативного реагирования (в рамках которого Группа осуществляет мониторинг застройщиков и строящихся домов), позволяющий снижать коэффициент потерь в случае дефолта до величины, не превышающей 50%, принято решение использовать показатель для расчета обязательств, равный 78%. Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Актуарный (страховой) риск (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ чувствительности стоимости обязательств к изменениям ключевых допущений по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	<i>Изменение в допущениях</i>	<i>31 декабря 2019 года, млн рублей</i>	<i>31 декабря 2019 года, %</i>
Вероятность дефолта (PD)	+10%	56 819	9,9%
Вероятность дефолта (PD)	-10%	(56 773)	-9,9%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	+10%	(72 946)	-12,7%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	-10%	72 946	12,7%

В таблице ниже представлен анализ чувствительности стоимости обязательств к изменениям ключевых допущений по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	<i>Изменение в допущениях</i>	<i>31 декабря 2018 года, млн рублей</i>	<i>31 декабря 2018 года, %</i>
Вероятность дефолта (PD)	+10%	7 006	9,9%
Вероятность дефолта (PD)	-10%	(7 006)	-9,9%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	+10%	14 014	19,8%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	-10%	(14 014)	-19,8%

Прочие допущения, использованные Группой для оценки обязательств, представлены ниже.

#### *Административно-хозяйственные расходы*

Для целей прогнозирования административно-хозяйственных расходов использовался удельный показатель – сумма административно-хозяйственных расходов на 1 рубль ответственности, покрываемой Фондом, который рассчитывался как отношение административно-хозяйственных расходов к средней ответственности за период на основе утвержденного Фондом бюджета на 2020 год. Увеличение данного значения приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

#### *Тяжесть страховых случаев*

Данный показатель учитывает смещение средней выплаты по дефолту к среднему взносу по ДДУ. Исторические данные демонстрируют смещение средней суммарной стоимости домов в проекте-дефолте к аналогичной средней суммарной стоимости домов в одном продаваемом проекте (как дефолте, так и достроенном). Для целей резервирования показатель принимается равным 100%. Снижение данного показателя приведет к уменьшению обязательств и уменьшению совокупного убытка за период.

#### *Консервативность присвоения признака дефолта на уровне проекта/очереди*

При анализе исторических данных по проектам/очередям, фактически зафиксированным как остановленные, было выявлено, что порядка 93% жилых площадей попали в фактически остановленные дома, при этом порядка 7% жилых площадей попали в дома, которые были либо сданы, либо находятся в процессе строительства. В результате было принято решение использовать для расчета обязательств единую ставку 95% с учетом нагрузки на риски в размере 2% во всех случаях. Увеличение данного показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Операционный риск

Операционный риск – риск потерь, связанных с несоответствием внутренних процедур, информационных и других систем характеру и масштабам деятельности Группы и/или требованиям действующего законодательства, их нарушения сотрудниками компаний Группы или иными лицами, нарушения функционирования таких систем. Система управления операционным риском Фонда определяется Положением по управлению операционным риском и направлена на предупреждение и/или снижение потерь, возникающих вследствие реализации событий операционного риска.

Группой разработаны и применяются соответствующие механизмы и процедуры управления операционным риском, такие как обязательная регламентация бизнес-процессов и процедур; разделение полномочий; меры обеспечения информационной безопасности, непрерывности деятельности.

В Группе внедрены такие инструменты управления риском как сбор и анализ информации и событиях операционного риска, самооценка подразделений.

С 2019 года осуществляется анализ критичности бизнес-процессов, времени восстановления и необходимых ресурсов для обеспечения достижения целей деятельности Группы, направленных на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства в соответствии с законодательством.

## 19. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
<b>Активы</b>									
Денежные средства и их эквиваленты	21 165	30 967	27 237	1 311	-	-	-	-	<b>80 680</b>
Инвестиционные ценные бумаги	-	20	6 615	1 701	-	-	-	-	<b>8 336</b>
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников долевого строительства	-	-	-	27 511	-	-	-	-	<b>27 511</b>
Запасы	-	1 862	20 860	-	-	-	-	-	<b>22 722</b>
Авансы, выданные на финансирование строительства	-	-	20 545	-	-	-	-	-	<b>20 545</b>
Прочие активы	108	-	-	-	-	-	-	55	<b>163</b>
<b>Итого активы</b>	<b>21 273</b>	<b>32 849</b>	<b>75 257</b>	<b>30 523</b>	-	-	-	<b>55</b>	<b>159 957</b>
<b>Обязательства</b>									
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	-	117 336	435 940	20 194	502	15	-	<b>573 987</b>
Обязательства перед участниками долевого строительства по завершению строительства	-	1 862	61 572	26 015	-	-	-	-	<b>89 449</b>
Обязательства перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций и финансированию строительства	-	12 037	15 023	-	-	-	-	-	<b>27 060</b>
Заемные средства	-	20	5 585	7 343	-	-	-	-	<b>12 948</b>
Обязательства по текущему налогу на прибыль	98	-	-	-	-	-	-	-	<b>98</b>
Государственные субсидии	-	-	4 749	-	-	-	-	-	<b>4 749</b>
Прочие обязательства	3 157	-	-	-	-	-	-	-	<b>3 157</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>3 255</b>	<b>13 919</b>	<b>204 265</b>	<b>469 298</b>	<b>20 194</b>	<b>502</b>	<b>15</b>	-	<b>711 448</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2019 года</b>	<b>18 018</b>	<b>18 930</b>	<b>(129 008)</b>	<b>(438 775)</b>	<b>(20 194)</b>	<b>(502)</b>	<b>(15)</b>	<b>55</b>	<b>(551 491)</b>
<b>Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2019 года</b>	<b>18 018</b>	<b>36 948</b>	<b>(92 060)</b>	<b>(530 835)</b>	<b>(551 029)</b>	<b>(551 531)</b>	<b>(551 546)</b>	<b>(551 491)</b>	

Погашение ограниченных к использованию средств государственных субсидий, отраженных в составе денежных средств и их эквивалентов, представлено на основе ожидаемого графика завершения строительства объектов недвижимости.



## 19. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
<b>Активы</b>								
Денежные средства и их эквиваленты	4 570	370	1 622	4 462	-	-	-	<b>11 025</b>
Инвестиционные ценные бумаги	-	2 207	4 234	394	-	-	-	<b>6 835</b>
Авансы, выданные на финансирование строительства	-	-	2 683	-	-	-	-	<b>2 683</b>
Прочие активы	5	-	19	-	-	-	26	<b>50</b>
<b>Итого активы</b>	<b>4 575</b>	<b>2 577</b>	<b>8 558</b>	<b>4 856</b>	-	-	<b>26</b>	<b>20 593</b>
<b>Обязательства</b>								
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	3 348	-	1 519	64 333	3 736	41	-	<b>72 977</b>
Заемные средства	-	-	3 072	-	-	-	-	<b>3 072</b>
Обязательства по текущему налогу на прибыль	8	-	-	-	-	-	-	<b>8</b>
Государственные субсидии	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	1 527	370	1 638	4 331	-	-	-	<b>7 867</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>4 883</b>	<b>370</b>	<b>6 229</b>	<b>68 664</b>	<b>3 736</b>	<b>41</b>	-	<b>83 924</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года</b>	<b>(308)</b>	<b>2 207</b>	<b>2 329</b>	<b>(63 808)</b>	<b>(3 736)</b>	<b>(41)</b>	<b>26</b>	<b>(63 331)</b>
<b>Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года</b>	<b>(308)</b>	<b>1 899</b>	<b>4 228</b>	<b>(59 580)</b>	<b>(63 316)</b>	<b>(63 357)</b>	<b>(63 331)</b>	

## 20. Оценка справедливой стоимости

Для цели раскрытия информации о справедливой стоимости Группа определила классы активов и обязательств на основании природы, характеристик и рисков по активу или обязательству, а также уровень в иерархии источников справедливой стоимости.

Группа использует иерархическую структуру методов оценки для определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов. Информация о справедливой стоимости в разрезе уровней иерархии по финансовым инструментам приведены в соответствующих примечаниях.

К финансовым инструментам, отраженным по справедливой стоимости, относятся инвестиционные ценные бумаги (Примечание 8). Справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг определяется на основании нескорректированных котировок на аналогичных рынках по идентичным активам либо (в их отсутствие) с использованием методик оценки, для которых все существенные исходные данные прямо или косвенно наблюдаются на рынке.

Справедливая стоимость всех прочих финансовых активов и обязательств определяется путем использования методов дисконтирования потоков денежных средств на основании предполагаемых будущих потоков денежных средств и ставок дисконтирования по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на модельных данных, получаемых по модели денежных потоков, а в качестве набора ставок дисконтирования используется кривая бескупонной доходности, скорректированная на оценку Z-spread по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

## 21. Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Российская Федерация контролирует деятельность Группы. Российская Федерация через государственные агентства и прочие организации напрямую и косвенно контролирует или оказывает существенное влияние на значительное число предприятий (совместно именуемых «компаниями, связанными с государством»). Операции с данными организациями, которые, как и Группа, находятся под контролем или значительным влиянием государства, представлены как операции со связанными сторонами.

К операциям с Российской Федерацией относятся операции по привлечению государственных субсидий, к операциям с компаниями, связанными с государством, относятся операции по привлечению займов, размещению депозитов, операции с ценными бумагами, расчетно-кассовое обслуживание, аренда помещений и приобретение прочих услуг административного характера.

<i>Консолидированный отчет о финансовом положении</i>	<i>Российская Федерация и компании, связанные с государством</i>	
	<i>31 декабря 2019 года</i>	<i>31 декабря 2018 года</i>
<b>Активы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	80 680	11 025
Инвестиционные ценные бумаги	8 336	6 835
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников долевого строительства	27 511	-
<b>Обязательства</b>		
Заемные средства	12 948	3 072
Государственные субсидии	4 749	7 454
Прочие обязательства	2 408	14
 <i>Консолидированный отчет о совокупном доходе</i>	 <i>2019 год</i>	 <i>2018 год</i>
Процентные доходы	1 396	124
Процентные расходы	(807)	(44)
Доходы за вычетом расходов по инвестиционным ценным бумагам	5	-
Административно-хозяйственные расходы	(113)	(41)

## 21. Операции со связанными сторонами (продолжение)

В 2019 году Фонду предоставлены государственные субсидии из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации в общей сумме 52 261 млрд рублей в целях восстановления прав граждан – участников долевого строительства (Примечание 16). По состоянию на 31 декабря 2019 года обязательства Группы по предоставленным субсидиям отражены в составе обязательств перед участниками долевого строительства по завершению строительства в сумме 38 396 млн рублей (Примечание 13), в составе обязательств перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций и финансированию строительства в сумме 11 327 млн рублей (Примечание 14), в составе государственных субсидий в сумме 4 749 млн рублей (Примечание 16).

Средства государственных субсидий, которые не были направлены на финансирование завершения строительства, представлены на счетах в Управлении Федерального казначейства в сумме 35 531 млн рублей, в Министерстве экономики и финансов Московской области в сумме 3 129 млн рублей и в российском банке в сумме 5 789 млн рублей (Примечание 7).

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2019 год, включая заработную плату, премии, прочие компенсации, составил 77 млн рублей (за 2018 год: 25 млн рублей). К ключевым руководящим сотрудникам Группы относятся члены Наблюдательного совета Фонда, члены Правления Фонда, Финансовый директор Фонда, Генеральные директора дочерних организаций, заместители Генерального директора дочерних организаций.

## 22. Основные принципы учетной политики

### Изменения в учетной политике

Группа впервые применила некоторые поправки к стандартам, которые вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу. Характер и влияние этих изменений раскрыты ниже.

#### *МСФО (IFRS) 16 «Аренда»*

МСФО (IFRS) 16 был выпущен в январе 2016 года и заменяет собой МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «*Определение наличия в соглашении признаков аренды*», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «*Операционная аренда – стимулы*» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «*Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды*». МСФО (IFRS) 16 устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали все договоры аренды с использованием единой модели учета на балансе, аналогично порядку учета, предусмотренному в МСФО (IAS) 17 для финансовой аренды. Стандарт предусматривает два освобождения от признания для арендаторов – в отношении аренды активов с низкой стоимостью (например, персональных компьютеров) и краткосрочной аренды (т.е. аренды со сроком не более 12 месяцев). На дату начала аренды арендатор признает обязательство в отношении арендных платежей (т.е. обязательство по аренде), а также актив, представляющий право пользования базовым активом в течение срока аренды (т.е. актив в форме права пользования). Арендаторы обязаны признавать процентный расход по обязательству по аренде отдельно от расходов по амортизации актива в форме права пользования.

Арендаторы также должны переоценивать обязательство по аренде при наступлении определенного события (например, изменении сроков аренды, изменении будущих арендных платежей в результате изменения индекса или ставки, используемых для определения таких платежей). В большинстве случаев арендатор учитывает суммы переоценки обязательства по аренде в качестве корректировки актива в форме права пользования.

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с требованиями МСФО (IAS) 17. Арендодатели продолжают классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя при этом два вида аренды: операционную и финансовую.

МСФО (IFRS) 16 вступил в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года. Группа начала применять МСФО (IFRS) 16 с 1 января 2019 года без пересчета сравнительной информации. Группа применяет стандарт в отношении договоров, которые ранее идентифицировались в качестве аренды с применением МСФО (IAS) 17 и Разъяснения КРМФО (IFRIC) 4. Соответственно, Группа не применяет стандарт в отношении договоров, которые не были ранее идентифицированы в качестве договоров, содержащих признаки аренды, с применением МСФО (IAS) 17 и Разъяснения КРМФО (IFRIC) 4.

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Изменения в учетной политике (продолжение)

Группа использует освобождения, предложенные в стандарте в отношении договоров аренды, срок которых истекает в течение 12 месяцев с даты первоначального применения, а также в отношении договоров аренды базовых активов с низкой стоимостью. У Группы есть договоры аренды определенного офисного оборудования (например, персональные компьютеры, печатные и копировальные устройства), стоимость которого считается низкой.

По состоянию на 31 декабря 2019 года активы в форме права пользования представлены правами аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных жилых домов и объектов инфраструктуры в рамках реализации мероприятий по финансированию строительства в соответствии с Планом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах Urban Group, утвержденного Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко 21 июля 2018 года за № 5620п-П9, и отражены по строке «Запасы» консолидированного отчета о финансовом положении.

Изменение актива в форме права пользования за 2019 год представлено следующим образом:

<b>Первоначальная стоимость на 1 января 2019 года</b>	-
Заключение новых договоров аренды	112
<b>Первоначальная стоимость на 31 декабря 2019 года</b>	<b>112</b>
<b>Накопленная амортизация на 1 января 2019 года</b>	-
<b>Накопленная амортизация на 31 декабря 2019 года</b>	-
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года</b>	<b>112</b>

Изменение обязательств по аренде за 2019 год представлено следующим образом:

<b>На 1 января 2019 года</b>	-
Заключение новых договоров аренды	112
Процентные расходы по аренде	6
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	<b>118</b>

#### *Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением»*

Согласно МСФО (IFRS) 9 долговой инструмент может оцениваться по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход при условии, что предусмотренные договором денежные потоки являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга» (критерий SPPI) и инструмент удерживается в рамках соответствующей бизнес-модели, позволяющей такую классификацию. Поправки к МСФО (IFRS) 9 разъясняют, что финансовый актив удовлетворяет критерию SPPI независимо от того, какое событие или обстоятельство приводит к досрочному расторжению договора, а также независимо от того, какая сторона выплачивает или получает обоснованное возмещение за досрочное расторжение договора.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

#### *Поправки к МСФО (IAS) 19 «Внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе»*

Поправки к МСФО (IAS) 19 рассматривают порядок учета в случаях, когда внесение изменений в программу с установленными выплатами (далее – программа), сокращение программы или погашение обязательств по программе происходит в течение отчетного периода. Поправки разъясняют, что если внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе происходит в течение годового отчетного периода, организация должна определить стоимость услуг текущего периода применительно к оставшейся части периода после внесения изменений в программу, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе, исходя из актуарных допущений, использованных для переоценки чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами, отражающих вознаграждения, предлагаемые по программе, и активы программы после данного события.

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Изменения в учетной политике (продолжение)

Организация также должна определить чистую величину процентов применительно к оставшейся части периода после внесения изменений в программу, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе с использованием чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами, отражающих вознаграждения, предлагаемые по программе, и активы программы после данного события, а также ставки дисконтирования, использованной для переоценки этого чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

#### *Поправки к МСФО (IAS) 28 «Долгосрочные вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия»*

Поправки разъясняют, что организация должна применять МСФО (IFRS) 9 к долгосрочным вложениям в ассоциированную организацию или совместное предприятие, к которым не применяется метод долевого участия, но которые, в сущности, составляют часть чистой инвестиции в ассоциированную организацию или совместное предприятие (долгосрочные вложения). Данное разъяснение является важным, поскольку оно подразумевает, что к таким долгосрочным вложениям применяется модель ожидаемых кредитных убытков МСФО (IFRS) 9.

В поправках также разъясняется, что при применении МСФО (IFRS) 9 организация не принимает во внимание убытки, понесенные ассоциированной организацией или совместным предприятием, либо убытки от обесценения чистой инвестиции, признанные в качестве корректировок чистой инвестиции в ассоциированную организацию или совместное предприятие, возникающих вследствие применения МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия».

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

### **Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015-2017 годов**

#### *МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов»*

В поправках разъясняется, что если организация получает контроль над бизнесом, который является совместной операцией, то она должна применять требования в отношении объединения бизнесов, осуществляемого поэтапно, включая переоценку ранее имевшихся долей участия в активах и обязательствах совместной операции по справедливой стоимости. При этом приобретатель должен переоценить всю имевшуюся ранее долю участия в совместных операциях.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

#### *МСФО (IFRS) 11 «Совместное предпринимательство»*

Сторона, которая является участником совместных операций, но не имеет совместного контроля, может получить совместный контроль над совместными операциями, деятельность в рамках которых представляет собой бизнес, как этот термин определен в МСФО (IFRS) 3. В поправках разъясняется, что в таких случаях ранее имевшиеся доли участия в данной совместной операции не переоцениваются.

Организация должна применять данные поправки в отношении сделок, в рамках которых она получает совместный контроль, и дата которых совпадает с или наступает после начала первого годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

#### *МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»*

Поправки разъясняют, что организация должна учитывать займы, полученные специально для приобретения квалифицируемого актива, в составе займов на общие цели, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки этого актива к использованию по назначению или продаже.

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Изменения в учетной политике (продолжение)

Организация должна применять данные поправки в отношении затрат по заимствованиям, понесенных на дату начала годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет данные поправки, или после этой даты. Организация должна применять данные поправки в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение.

Поскольку действующая политика Группы соответствует требованиям поправок, их применение не оказало влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Далее изложены основные принципы учетной политики, последовательно применяемые при составлении настоящей консолидированной финансовой отчетности.

### Основа консолидации

Дочерние компании, т.е. компании, в которых Группе принадлежит более половины голосующих акций, или контроль над деятельностью которых Группа осуществляет на иных основаниях, консолидируются. Консолидация дочерних компаний начинается с даты перехода к Группе контроля над ними и прекращается с даты потери контроля. Группа рассматривает все факты и обстоятельства при оценке того, обладает она контролем над объектом инвестиций или нет. Группа обладает контролем над объектом инвестиций только в том случае, если:

- ▶ обладает полномочиями в отношении объекта инвестиций;
- ▶ подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода; и
- ▶ имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора.

Все операции между компаниями Группы, а также остатки и нереализованная прибыль по таким операциям, исключаются полностью; нереализованные убытки также исключаются, кроме случаев, когда соответствующая операция свидетельствует об обесценении передаваемого актива.

Если Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, она прекращает признание активов и обязательства дочерней компании, балансовой стоимости неконтрольной доли участия, отраженных в капитале; признает справедливую стоимость полученного вознаграждения, справедливую стоимость оставшейся инвестиции, образовавшийся в результате операции излишек или дефицит в составе прибыли или убытка; переклассифицирует долю материнской компании в компонентах, ранее признанных в составе прочего совокупного дохода, в состав прибыли или убытка.

### Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает по справедливой стоимости такие финансовые инструменты, как инвестиционные ценные бумаги, на каждую отчетную дату. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов раскрывается в Примечании 20.

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка, на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- ▶ либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- ▶ либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды от использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом или его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом:

- ▶ уровень 1 – рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- ▶ уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- ▶ уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые признаются в финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет факт перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

### Финансовые активы

#### *Дата признания*

Все стандартные операции по покупке и продаже финансовых активов отражаются на дату операции, т.е. на дату, когда Группа берет на себя обязательство по покупке актива. К стандартным операциям по покупке или продаже относятся операции по покупке или продаже финансовых активов, в рамках которых требуется поставка активов в сроки, установленные законодательством или принятые на рынке.

#### *Первоначальная оценка*

Классификация финансовых инструментов при первоначальном признании зависит от договорных условий и бизнес-модели, используемой для управления инструментами. Финансовые инструменты первоначально оцениваются по справедливой стоимости, включая затраты по сделке, кроме случаев, когда финансовые активы и финансовые обязательства оцениваются по ССПУ.

#### *Категории оценки финансовых активов и обязательств*

Группа классифицирует все свои финансовые активы на основании бизнес-модели, используемой для управления активами, и договорных условий активов как оцениваемые по:

- ▶ амортизированной стоимости;
- ▶ ССПД;
- ▶ ССПУ.

Группа классифицирует и оценивает производные инструменты и инструменты, предназначенные для торговли, по ССПУ. Группа может по собственному усмотрению классифицировать финансовые инструменты как оцениваемые по ССПУ, если такая классификация позволит устранить или значительно уменьшить непоследовательность применения принципов оценки или признания.

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

Финансовые обязательства, кроме обязательств по предоставлению займов и финансовых гарантий, оцениваются по амортизированной стоимости или по ССПУ, если они являются предназначенными для торговли и производными инструментами, либо по усмотрению организации классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости.

#### *Средства в кредитных организациях и прочие долговые финансовые активы*

Группа оценивает средства в финансовых организациях и прочие долговые финансовые активы по амортизированной стоимости, только если выполняются оба следующих условия:

- ▶ финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков;
- ▶ договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга (SPPI).

В случае, если договорные потоки по долговому активу не удовлетворяют тесту SPPI, такие активы оцениваются по ССПУ.

Более подробно данные условия рассматриваются ниже.

#### *Оценка бизнес-модели*

Группа определяет бизнес-модель на уровне, который лучше всего отражает, каким образом осуществляется управление объединенными в группы финансовыми активами для достижения определенной цели бизнеса.

Бизнес-модель Группы оценивается не на уровне отдельных инструментов, а на более высоком уровне агрегирования портфелей и основана на наблюдаемых факторах, таких как:

- ▶ каким образом оценивается результативность бизнес-модели и доходность финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели, и каким образом эта информация сообщается ключевому управленческому персоналу организации;
- ▶ риски, которые влияют на результативность бизнес-модели (и на доходность финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели) и, в частности, способ управления данными рисками;
- ▶ каким образом вознаграждаются менеджеры, управляющие бизнесом (например, основано ли вознаграждение на справедливой стоимости управляемых активов или на полученных денежных потоках, предусмотренных договором);
- ▶ ожидаемая частота, объем и сроки продаж также являются важными аспектами при оценке бизнес-модели Группы.

Оценка бизнес-модели основана на сценариях, возникновение которых обоснованно ожидается, без учета т.н. «наихудшего» или «стрессового» сценариев. Если денежные потоки после первоначального признания реализованы способом, отличным от ожиданий Группы, Группа не изменяет классификацию оставшихся финансовых активов, удерживаемых в рамках данной бизнес-модели, но в дальнейшем принимает такую информацию во внимание при оценке недавно созданных или недавно приобретенных финансовых активов.

#### *Тест «исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга» (тест SPPI)*

В рамках второго этапа процесса классификации Группа оценивает договорные условия финансового актива, чтобы определить, являются ли предусмотренные договором денежные потоки по активу исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга (т.н. тест SPPI).

Для целей данного теста «основная сумма долга» представляет собой справедливую стоимость финансового актива при первоначальном признании, и она может изменяться на протяжении срока действия данного финансового актива (например, если имеют место выплаты в счет погашения основной суммы долга или амортизация премии/дисконта).

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

Наиболее значительными элементами процентов в рамках кредитного договора обычно являются возмещение за временную стоимость денег и возмещение за кредитный риск. Для проведения теста SPPI Группа применяет суждение и анализирует уместные факторы, например, в какой валюте выражен финансовый актив, и период, на который установлена процентная ставка.

В то же время договорные условия, которые оказывают более чем пренебрежимо малое влияние на подверженность рискам или волатильность предусмотренных договором денежных потоков, не связанных с базовым кредитным соглашением, не обуславливают возникновения предусмотренных договором денежных потоков, которые являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. В таких случаях финансовый актив необходимо оценивать по ССПУ.

#### *Долговые инструменты, оцениваемые по ССПСД*

Согласно МСФО (IFRS) 9 Группа применяет новую категорию и оценивает долговые инструменты по ССПСД, если выполняются оба следующих условия:

- ▶ инструмент удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов;
- ▶ договорные условия финансового актива соблюдают критерии теста SPPI.

Долговые инструменты, оцениваемые по ССПСД, впоследствии оцениваются по справедливой стоимости, а прибыли или убытки, возникающие в результате изменения справедливой стоимости, признаются в составе ПСД. Процентная выручка и прибыли или убытки от изменения валютных курсов признаются в составе прибыли или убытка таким же образом, как и в случае финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости. При прекращении признания, накопленные прибыль или убыток, ранее признанные в составе ПСД, реклассифицируются из состава ПСД в состав прибыли или убытка.

ОКУ по долговым инструментам, оцениваемым по ССПСД, не уменьшают балансовую стоимость этих финансовых активов в отчете о финансовом положении, которые продолжают оцениваться по справедливой стоимости. Вместо этого сумма, равная оценочному резерву под ожидаемые убытки, который был бы создан при оценке актива по амортизированной стоимости, признается в составе ПСД в качестве накопленной суммы обесценения с признанием соответствующих сумм в составе прибыли или убытка. Накопленная сумма убытков, признанных в составе ПСД, реклассифицируется в состав прибыли или убытка при прекращении признания актива.

#### *Долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД*

При первоначальном признании некоторых инвестиций в долевые инструменты Группа иногда принимает решение, без права его последующей отмены, классифицировать их как долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД, если они отвечают определению долевого инструмента согласно МСФО (IAS) 32 «*Финансовые инструменты: представление*» и не предназначены для торговли. Решение о такой классификации принимается по каждому инструменту в отдельности.

Прибыли и убытки по таким долевым инструментам никогда не реклассифицируются в состав прибыли или убытка. Дивиденды признаются в составе прибыли или убытка в качестве прочего дохода, когда право на получение дивидендов установлено, кроме случаев, когда Группа получает выгоду от таких поступлений в качестве возмещения части первоначальной стоимости такого инструмента. В таком случае прибыль признается в составе ПСД. Долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД, не подлежат оценке на предмет обесценения. При выбытии таких инструментов накопленный резерв по переоценке переносится в состав нераспределенной прибыли.

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

#### *Реклассификации финансовых активов и обязательств*

Группа не реклассифицирует финансовые активы после их первоначального признания, кроме случаев, когда Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами. Финансовые обязательства никогда не реклассифицируются.

#### *Денежные средства и их эквиваленты*

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличные денежные средства и средства в финансовых учреждениях со сроком погашения в течение 90 дней с даты возникновения.

В составе денежных средств Группа признает и отражает:

- ▶ средства государственных субсидий на счете в Управлении Федерального Казначейства;
- ▶ средства государственных субсидий на счете в Министерстве экономики и финансов Московской области;
- ▶ средства государственных субсидий на счете в банке;
- ▶ денежные средства на брокерских счетах в банке;
- ▶ денежные средства на счете компенсационного фонда в банке;
- ▶ денежные средства на номинальном счете в банке;
- ▶ денежные средства на текущих счетах в банке.

В соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ денежные средства компенсационного фонда учитываются на отдельном счете, открываемом Фондом в кредитной организации.

Первоначально обязательные отчисления (взносы) застройщиков вносятся на номинальный счет Фонда до даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Денежные средства с номинального счета перечисляются на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

По требованию застройщика денежные средства с номинального счета перечисляются ему в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого требования в случае:

- ▶ отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;
- ▶ отказа сторон от совершения сделки;
- ▶ излишней уплаты застройщиком денежных сумм.

Денежные средства в иностранной валюте пересчитываются в рубли по курсам иностранных валют на дату составления консолидированной финансовой отчетности.

#### *Прекращение признания финансовых активов*

Финансовый актив (или, где применимо – часть финансового актива или часть группы схожих финансовых активов) прекращает признаваться в отчете о финансовом положении, если:

- ▶ срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- ▶ Группа передала право на получение денежных потоков от актива или приняла обязательство перечислить полученные денежные потоки полностью без существенной задержки третьей стороне на условиях «транзитного» соглашения; а также
- ▶ Группа либо передала практически все риски и выгоды от актива, либо не передала, но и не сохраняет за собой все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

В случае если Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Группы в этом активе. Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Группе.

Если продолжающееся участие в активе принимает форму проданного и/или купленного опциона (включая опцион, расчеты по которому производятся денежными средствами на нетто-основе, или аналогичный инструмент) на передаваемый актив, размер продолжающегося участия Группы – это стоимость передаваемого актива, который Группа может выкупить, за исключением случая проданного опциона на продажу (опцион «пут»), (включая опцион, расчеты по которому производятся денежными средствами на нетто-основе, или аналогичный инструмент) по активу, оцениваемому по справедливой стоимости. В этом случае размер продолжающегося участия Группы определяется как наименьшая из двух величин: справедливая стоимость передаваемого актива и цена исполнения опциона.

#### *Списание финансовых активов*

Финансовые активы списываются либо частично, либо целиком, только когда Группа больше не ожидает возмещения их стоимости. Если сумма, подлежащая списанию, выше чем величина накопленного резерва под обесценение, то разница сначала учитывается как увеличение резерва, который затем применяется к валовой балансовой стоимости. Любые последующие восстановления относятся на расходы по кредитным убыткам. Списание относится к прекращению признания.

### Финансовые обязательства

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Группа имеет обязательство либо поставить денежные средства или иные финансовые активы, либо исполнить обязательство иным образом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или других финансовых активов на фиксированное количество собственных долевых инструментов. Такие инструменты включают в себя заемные средства. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

В случае приобретения Группой своей собственной задолженности, последняя исключается из консолидированного отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и суммой уплаченных средств отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе.

#### *Прекращение признания финансовых обязательств*

Прекращение признания финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличных условиях, или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство снимается с учета, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в балансовой стоимости обязательств в составе прибыли или убытка.

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

При первоначальном признании финансовые инструменты оцениваются по справедливой стоимости, которая корректируется с учетом непосредственно связанных с ними комиссий и затрат в случае инструментов, не переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Наилучшим доказательством справедливой стоимости финансового инструмента при первоначальном признании обычно является цена сделки. Если Группа приходит к выводу, что справедливая стоимость при первоначальном признании отличается от цены сделки:

- ▶ если справедливая стоимость подтверждается котировками на активном рынке для идентичного актива или обязательства (т.е. исходные данные Уровня 1) или основана на методике оценки, которая использует данные исключительно наблюдаемых рынков, Группа признает разницу между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки в качестве дохода или расхода;
- ▶ во всех остальных случаях первоначальная оценка финансового инструмента корректируется для отнесения на будущие периоды разницы между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки. После первоначального признания Группа признает отложенную разницу в качестве дохода или расхода исключительно в том случае, если исходные данные становятся наблюдаемыми либо если признание инструмента прекращается.

### Основные средства

Основные средства учитываются по стоимости приобретения за вычетом накопленного износа. Расходы по текущему ремонту и техническому обслуживанию учитываются в составе отчета о совокупном доходе по мере их возникновения. Расходы по замене крупных компонентов основных средств капитализируются с последующим списанием замененного компонента.

Доходы или расходы от выбытия определяются путем сравнения суммы выручки от продажи и текущей стоимости и включаются в состав прибылей и убытков.

Амортизация рассчитывается линейным методом в течение следующих оценочных сроков полезного использования активов:

Вычислительная техника и офисное оборудование	<u>Годы</u> 1-3
---	--------------------

Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются на каждую отчетную дату. Основные средства оцениваются на предмет обесценения в случае наличия признаков обесценения.

### Нематериальные активы

Нематериальные активы Группы имеют определенный срок полезного использования и, в основном, включают капитализированное программное обеспечение. Приобретенные и признанные нематериальные активы капитализируются на основе затрат, понесенных на приобретение и внедрение данных активов. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Нематериальные активы оцениваются на предмет обесценения в случае наличия признаков обесценения данных активов. Амортизация рассчитывается линейным методом в течение следующих оценочных сроков полезного использования активов:

Программное обеспечение	<u>Годы</u> 1-10
-------------------------	---------------------

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства по проектам, полученным Группой по решениям Арбитражного суда от застройщиков – банкротов и в которых Группа выступает застройщиком и осуществляет мероприятия по завершению строительства, а также расходы на строительство социальных и инфраструктурных объектов, земельные участки или права аренды под проекты, в которых Группа ведет строительство. По завершению строительства часть объектов будет передана участникам долевого строительства в соответствии с определениями Арбитражного суда в рамках мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства, нарушенных в результате недобросовестных действий предыдущих застройщиков-банкротов. Часть объектов, не передаваемая участникам долевого строительства, остается в распоряжении Группы и предназначена к последующей реализации по эскроу-схеме или по договорам купли-продажи.

Запасы, предназначенные к реализации, отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые затраты по завершению строительства и реализации с учетом сроков выполнения проектов. Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству. Данные затраты включают прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, и общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий и организацию стоянок, строительство социальных объектов и другой инфраструктуры. Общие затраты распределяются на объекты строительства пропорционально квадратным метрам к реализации и передаче участникам долевого строительства.

### Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства

Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства представляют собой накопленные взносы в компенсационный фонд за вычетом переданных возмещений, скорректированные на сумму резервов в рамках теста по оценке адекватности обязательств.

Учет взносов, выплат и обязательств перед участниками долевого строительства ведется в соответствии с МСФО (IFRS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы».

Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства оцениваются методом наилучшей оценки. В этой ситуации сумма обязательств определяется с учетом теста на проверку адекватности обязательств.

Наилучшая оценка величины обязательств, полученная по состоянию на отчетную дату, основывается на оценках, полученных исходя из разумных предположений и адекватных, релевантных и применимых актуарных методов. Наилучшая оценка представляет собой стоимость обязательств по оплате произошедших дефолтов застройщиков и расходов на их урегулирование, а также оценки будущих поступлений без какой-либо явной или неявной маржи надежности.

### Обязательства перед участниками долевого строительства по завершению строительства

Обязательства перед участниками долевого строительства по завершению строительства представляют собой обязательства по завершению строительства в рамках мероприятий по восстановлению прав граждан, осуществляемых Группой в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ. По решениям Арбитражного Суда к Группе перешли по актам-приема передачи активы и обязательства застройщиков-банкротов в нескольких проектах. Мероприятия по завершению строительства финансируются за счет средств субсидий федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации. Вероятность получения финансирования является высокой, в связи с чем Группа признает в консолидированной финансовой отчетности обещанное возмещение в форме Требования к государству по финансированию строительства и обязательство по договору в форме Обязательств перед участниками долевого строительства по завершению строительства в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### **Обязательства перед участниками долевого строительства по завершению строительства (продолжение)**

При этом обязательства перед участниками долевого строительства по завершению строительства включают обязательства Группы по строительству многоквартирных домов, объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы таких, как строительство сетей, дорог, школ, детских садов, полученных в соответствии с решениями суда по актам приема-передачи. Величина данных обязательств соответствует величине расходов на завершение строительства и оценивается на основании данных проектно-сметной документации, прошедшей государственную экспертизу. В случае, если по состоянию на отчетную дату по объекту отсутствует заключение государственной экспертизы, величина расходов на завершение строительства определяется расчетным способом методом экспертной оценки.

### **Обязательства перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций и финансированию строительства**

Обязательства перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций и финансированию строительства представляют собой обязательства по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в форме выплаты компенсаций или финансирования мероприятий по завершению строительства. В соответствии с требованиями Федерального закона № 218-ФЗ Группа принимает решение о восстановлении прав граждан – участников долевого строительства, руководствуясь порядком, определенном в Постановлении Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 года № 1192. Величина компенсационных выплат определяется на основании рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначного жилого помещений, примененной к площади жилого помещения, но не превышающей 120 кв. метров. Величина затрат на завершение строительства определяется на основании проведенной строительно-технической экспертизы, также при этом учитываются требования определенных групп кредиторов, определенных законодательством и Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 года № 1192. При принятии о решения о форме восстановления прав граждан – участников долевого строительства выбирается наименьшая из двух величин. Обязательство признается в консолидированной финансовой отчетности после принятия решения Наблюдательным советом Фонда.

### **Государственные субсидии и требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства**

Государственные субсидии, получаемые Группой в целях финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан-участников долевого строительства в форме выплаты компенсаций или финансирования завершения строительства, относятся к активам, в соответствии с МСФО (IAS) 20 *«Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи»*, так как основным условием их получения является осуществление выплат или завершение строительства объектов недвижимости.

Государственная субсидия не признается до тех пор, пока не появится разумная уверенность в том, что организация выполнит условия, связанные с субсидией, и что субсидия будет получена.

Требование к государству по получению субсидии отражается по справедливой стоимости ожидаемых денежных поступлений от государства (с учетом временной стоимости денег).

Ввиду того, что требование к государству по получению субсидии не находится в сфере применения МСФО (IFRS) 9 *«Финансовые инструменты»*, резерв под ожидаемые кредитные убытки по данному активу не признается.

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Прочие оценочные обязательства

Прочие оценочные обязательства (помимо актуарных) включают обязательства по оплате профессиональных услуг (аудит, актуарная оценка и прочее), обязательства по выплате вознаграждений персоналу (годовые премии, оплата неиспользованных отпусков) и прочее.

Оценочные обязательства признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет текущие юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, которые можно оценить с достаточной степенью надежности. Расходы, связанные с вышеуказанными обязательствами, представляются в отчете о совокупном доходе.

### Обязательства по пенсионному обеспечению и прочим льготам сотрудникам

Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации, которая предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента от текущих общих выплат работникам. Эти расходы отражаются в отчетном периоде, к которому относится соответствующая заработная плата. Помимо этого, Группа не имеет существенных льгот для сотрудников по окончании трудовой деятельности.

### Условные активы и обязательства

Условные обязательства не отражаются в отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным. Условные активы не отражаются в отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

### Уставный капитал

В соответствии с законодательством Российской Федерации организационно-правовая форма Фонда не предусматривает обязательного формирования уставного капитала.

### Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Значительная часть объектов, строительство которых осуществляется Группой, передается участникам долевого строительства в рамках выполнения обязательств предыдущих застройщиков-банкротов в соответствии с решениями Арбитражного суда. Выручка от передачи таких объектов участникам долевого строительства признаются в размере затрат в момент подписания акта приема-передачи объекта участникам долевого строительства.

По объектам, не подлежащих передаче участникам долевого строительства, и предназначенных к последующей реализации, выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право на передачу товара или услуг покупателю, и корректируется на значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю. Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам участия в долевом строительстве. В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, по которому большей частью реализуются строящиеся объекты недвижимости Группы, застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по договорам долевого участия, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, договоры участия в долевом строительстве считаются нерасторжимыми в общем порядке. Выручка признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору. Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору.

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Налог на прибыль

В консолидированной финансовой отчетности расходы по налогу на прибыль отражаются в соответствии с требованиями действующего на отчетную дату налогового законодательства Российской Федерации. Расходы по налогу на прибыль включают текущие налоговые платежи и отложенные налоговые активы/обязательства и отражаются на счетах прибылей и убытков, если только они не должны быть отражены в составе прочего совокупного дохода в связи с тем, что относятся к операциям, которые также отражены в этом же или другом периоде в составе прочего совокупного дохода.

Сумма текущего налога на прибыль рассчитывается на основе сумм доходов и расходов, учитываемых для целей налога на прибыль. Расходы по прочим налогам, кроме налога на прибыль, отражаются в составе административно-хозяйственных расходов.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении всех временных разниц с использованием метода балансовых обязательств. Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются по всем временным разницам, возникающим между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности, кроме случаев, когда отложенные налоговые активы и обязательства возникают в результате операции, которая на момент осуществления не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток.

Отложенные налоговые активы отражаются лишь в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены эти временные разницы, уменьшающие налоговую базу. Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются исходя из ставки по налогу на прибыль, которая применяется в соответствии с действующим на отчетную дату налоговым законодательством Российской Федерации.

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются.

### Взносы в компенсационный фонд

Взносы в компенсационный фонд признаются в составе доходов в момент наступления ответственности Фонда перед гражданами – участниками долевого строительства. В соответствии с условиями действующей схемы защиты прав граждан – участников долевого строительства ответственность возникает в момент поступления взносов на счет компенсационного фонда.

### Выплаты компенсаций участникам долевого строительства

Выплаты компенсаций участникам долевого строительства отражаются в отчете о совокупном доходе по мере их возникновения в размере уплаченной цены по договору участия в долевом строительстве, но не более предельной суммы возмещения.

Предельная сумма возмещения, определяется как произведение общей площади всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков, подлежащих передаче гражданину – участнику долевого строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в соответствующем субъекте Российской Федерации, значение которого определяется в период, в который был заключен договор, в соответствии с действующим законодательством.

Выплаты осуществляются, когда соблюдены следующие условия:

- ▶ застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд либо страховые премии по договору страхования (по договору поручительства);
- ▶ застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство;
- ▶ наличие у Фонда заявления участника о выплате компенсации.

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Инвестиционный доход

Процентные доходы по инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки, отражаются в отчете о совокупном доходе в составе процентных доходов. Другие изменения в справедливой стоимости, а также прибыль или убыток в момент реализации инвестиционных ценных бумаг отражаются в отчете о совокупном доходе в составе доходов за вычетом расходов/(расходов за вычетом доходов) по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в отчетном периоде, когда они возникли.

### Процентные доходы и расходы

Процентные доходы и расходы по всем процентным инструментам отражаются на счетах прибылей и убытков по методу начисления с использованием метода эффективной процентной ставки. Такой расчет включает распределение во времени всех комиссий и сборов, уплаченных и полученных сторонами договора и составляющих неотъемлемую часть эффективной процентной ставки, затрат по сделке, а также всех прочих премий или дисконтов в качестве компонентов, входящих в состав процентного дохода или расхода. В случае если влияние комиссий, сборов, премий или дисконтов не существенно, эффективная процентная ставка приравнивается к контрактной процентной ставке.

### Административно-хозяйственные расходы

Административно-хозяйственные расходы Группы признаются в том периоде, к которому они относятся. Источником уплаты вышеуказанных расходов является доход от инвестирования временно свободных средств по итогам отчетного периода; при недостаточности или отсутствии дохода от инвестирования в отчетном периоде – собственные средства; при недостаточности или отсутствии указанных источников – средства компенсационного фонда.

### Представление статей отчета о финансовом положении в порядке ликвидности

Группа не представляет отдельно краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства в отчете о финансовом положении. Вместо этого активы и обязательства представлены в порядке их ликвидности в соответствии со сложившейся практикой в финансовом секторе. Анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения представлен в Примечании 19.

## 23. Существенные учетные суждения и оценки

В процессе применения учетной политики руководство Группы, помимо учетных оценок, должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, к которому относится изменение, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

### Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства

Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства оцениваются методом наилучшей оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы». Наилучшая оценка величины обязательств, полученная по состоянию на отчетную дату, основывается на оценках, полученных исходя из разумных предположений и адекватных, релевантных и применимых актуарных методов. Наилучшая оценка представляет собой стоимость обязательств по оплате произошедших дефолтов застройщиков и расходов на их урегулирование, а также оценки будущих поступлений без какой-либо явной или неявной маржи надежности.

## 23. Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

Допущения и оценочные значения, использованные Группой для оценки актуарных обязательств перед участниками долевого строительства, основаны на исходных данных, которыми Группа располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчетности.

В ходе оценки актуарных обязательств Группы перед участниками долевого строительства были учтены предположения о том, что Группа не имеет своей целью извлечение прибыли; все финансовые доходы, полученные от размещения привлеченных средств, будут направлены на покрытие административно-хозяйственных расходов и компенсационных выплат.

Ключевыми допущениями для оценки обязательств являются:

- ▶ вероятность дефолта застройщика, отражающая принимаемый Группой кредитный риск. Допущение основывается на исторических данных застройщиков по успешно достроенным проектам и дефолтным проектам с учетом срока и скорости строительства;
- ▶ убыток при наступлении дефолта застройщика, отражающий долю выплат, которую Группе не удастся возместить в случае дефолта застройщика;
- ▶ ставка дисконтирования. За основу ставки дисконтирования была принята кривая бескупонной доходности по государственным ценным бумагам со сроком погашения 1 год по состоянию на 31 декабря 2019 года, скорректированная в прогнозном периоде на изменение депозитных процентных ставок. Срок погашения 1 год был выбран на основе анализа фактического инвестиционного портфеля Группы, который преимущественно состоит из краткосрочных долговых ценных бумаг.

Текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят. Более подробно информация об использованных допущениях и принципах их определения представлена в Примечании 18.

## 24. Переклассификации

В сравнительные данные настоящей консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных за 2019 год.

В таблице ниже представлено влияние переклассификаций на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года:

<b>Консолидированный отчет о финансовом положении</b>	<b>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</b>	<b>Рекласси- фикационные проводки</b>	<b>После пересчета</b>
Прочие активы	2 707	(2 657)	50
Нематериальные активы	22	(22)	-
Основные средства	3	(3)	-
Отложенные налоговые активы	1	(1)	-
Авансы, выданные на финансирование строительства	-	2 683	2 683
Обязательства перед участниками долевого строительства	72 977	(72 977)	-
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	72 977	72 977
Прочие обязательства	7 867	(7 454)	413
Государственные субсидии	-	7 454	7 454

## 25. События после отчетной даты

В январе 2020 года подписано соглашение о предоставлении Фонду субсидий из федерального бюджета в виде имущественного вноса Российской Федерации в размере 3 млрд рублей на цели финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства.

В январе - марте 2020 года Фонду перечислены на расчетный счет денежные средства субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации в размере 210,6 млн рублей.

В январе - марте 2020 года на номинальный счет Фонда перечислены страховые премии в размере 837 млн рублей в соответствии с Федеральным законом № 153-ФЗ.

В связи с недавним скоротечным развитием пандемии коронавируса (COVID-19) многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. Ожидается, что как сама пандемия, так и меры по минимизации ее последствий могут повлиять на деятельность компаний из различных отраслей. Группа расценивает данную пандемию в качестве некорректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. С марта 2020 года наблюдается существенная волатильность на фондовых, валютных и сырьевых рынках, включая падение цен на нефть и снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. В настоящее время руководство Группы проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Группы.