

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

Консолидированная финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2020 года

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

Содержание	Стр.
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	14
5. Административно-хозяйственные расходы	14
6. Налог на прибыль	14
7. Денежные средства и их эквиваленты	15
8. Инвестиционные ценные бумаги	16
9. Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	16
10. Запасы	17
11. Авансы, выданные на финансирование строительства	18
12. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	18
13. Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	20
14. Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	21
15. Заемные средства	21
16. Государственные субсидии и прочие обязательства	22
17. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	23
18. Управление финансовыми рисками	24
19. Анализ сроков погашения активов и обязательств	31
20. Оценка справедливой стоимости	33
21. Операции со связанными сторонами	33
22. Основные принципы учетной политики	35
23. Существенные учетные суждения и оценки	48
24. 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 2020 год, консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 г., консолидированного отчета о движении денежных средств и консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2020 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 2020 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2020 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 принятым Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международным кодексом этики профессиональных 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 заключением ответственного актуария текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договоров 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 2020 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.

**EY**

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

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»

30 марта 2021 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)

	Прим.	2020 год	2019 год
Взносы в компенсационный фонд	12	18 286	33 864
Изменение величины актуарных обязательств перед участниками долевого строительства	12	290 460	(521 157)
Выручка от передачи объектов недвижимости участникам строительства	10	7 864	14 694
Себестоимость объектов недвижимости, переданных участникам строительства	10	(7 589)	(14 694)
Обесценение запасов	10	-	(275)
Процентные доходы	4	2 713	1 457
Процентные расходы	4	(470)	(807)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами		22	5
Создание резервов под кредитные убытки	7,8	(24)	(31)
Административно-хозяйственные расходы	5	(2 293)	(1 022)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		308 969	(487 966)
Расход по налогу на прибыль	6	(506)	(276)
Чистая прибыль/(убыток)		308 463	(488 242)
Прочий совокупный доход/(убыток), подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов			
Нереализованные (убытки)/доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(58)	85
Реализованные доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(18)	(4)
(Создание)/восстановление резервов под ожидаемые кредитные убытки по инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(1)	1
Прочий совокупный (убыток)/доход		(77)	82
Общий совокупный доход/(убыток)		308 386	(488 160)

Консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 30 марта 2021 года.

Тимофеев К.П.
Генеральный директор, Председатель Правления

Снигирев Д.В.
Финансовый директор

Консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	7	120 010	80 680
Инвестиционные ценные бумаги	8	8 185	8 336
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	9	39 182	27 511
Запасы	10	35 245	22 722
Авансы, выданные на финансирование строительства	11	15 007	20 545
Прочие активы		451	163
Итого активы		218 080	159 957
Обязательства			
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	12	273 587	573 987
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	13	85 513	89 449
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	14	79 599	27 060
Заемные средства	15	12 151	12 948
Обязательства по текущему налогу на прибыль		176	98
Государственные субсидии	16	5 657	4 749
Прочие обязательства	16	2 879	3 157
Итого обязательства		459 562	711 448
Собственные средства			
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		5	82
Непокрытый убыток		(241 487)	(551 573)
Итого собственные средства		(241 482)	(551 491)
Итого обязательства и собственные средства		218 080	159 957

Консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Операционная деятельность			
Взносы в компенсационный фонд		18 286	33 864
Проценты полученные		2 779	1 880
Расчеты с банком-агентом по выплате возмещения участникам строительства		(23 801)	-
Финансирование строительства объектов недвижимости, переданных Группе от застройщиков-банкротов		(15 893)	(23 667)
Финансирование строительства объектов недвижимости региональных фондов		(2 485)	-
Административно-хозяйственные расходы уплаченные		(2 369)	(1 136)
Налог на прибыль уплаченный		(444)	(170)
Выплаты по финансированию конкурсных процедур		(71)	(447)
Прочие поступления		99	28
Чистое (расходование)/поступление денежных средств от операционной деятельности		(23 899)	10 352
Инвестиционная деятельность			
Реализация инвестиционных ценных бумаг		5 619	16 203
Приобретение инвестиционных ценных бумаг		(5 573)	(18 056)
Приобретение нематериальных активов		-	(8)
Приобретение основных средств		(16)	(22)
Чистое поступление/(расходование) денежных средств от инвестиционной деятельности		30	(1 883)
Финансовая деятельность			
Получение государственных субсидий		63 577	52 261
Получение заемных средств		-	14 713
Погашение заемных средств		(1 795)	(5 581)
Проценты уплаченные		(183)	(175)
Финансовая помощь		1 623	-
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		63 222	61 218
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		39 353	69 687
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты		(23)	(32)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	7	80 680	11 025
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	7	120 010	80 680

В 2019-2020 годах значимые неденежные операции не проводились.

Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</i>	<i>Непокрытый убыток</i>	<i>Итого собственные средства</i>
На 1 января 2019 года	-	(63 331)	(63 331)
Чистый убыток	-	(488 242)	(488 242)
Прочий совокупный доход	82	-	82
Общий совокупный доход/(убыток)	82	(488 242)	(488 160)
На 31 декабря 2019 года	82	(551 573)	(551 491)
На 1 января 2020 года	82	(551 573)	(551 491)
Чистая прибыль	-	308 463	308 463
Прочий совокупный убыток	(77)	-	(77)
Общий совокупный доход/(убыток)	(77)	308 463	308 386
Финансовая помощь	-	1 623	1 623
На 31 декабря 2020 года	5	(241 487)	(241 482)

1. Общая информация

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) создана Российской Федерацией 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) в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства, в том числе участников долевого строительства, членов жилищно-строительных кооперативов. Под участником строительства понимается физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и (или) нежилого помещения или денежное требование в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

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 имущества Фонда возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений при несостоятельности (банкротстве) застройщика, в том числе жилищно-строительного кооператива;
- ▶ финансирование за счет имущества Фонда мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также по завершению строительства (строительству) 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;
- ▶ реализация имущества, переданного Фонду в случае выплаты возмещения участникам строительства;
- ▶ аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика;
- ▶ инвестирование временно свободных средств, осуществление иной приносящей доход деятельности, направленной на достижение поставленных перед Фондом целей.

С 2019 года Фонд несет ответственность перед гражданами по договорам страхования или поручительства в связи с тем, что 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 прекращены 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 страховщики (банки) передали Фонду часть полученной страховой премии (часть полученной платы по договору поручительства) в размере доли страховой премии, предназначенной для осуществления страхового возмещения и приходящейся на неистекший срок страхования.

1. Общая информация (продолжение)

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Фонда и ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» (доля владения – 100%) (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 технического заказчика.

Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» включался в консолидированную финансовую отчетность с момента его учреждения в сентябре 2018 года. Его основными видами деятельности являлись деятельность застройщика в целях реализации мероприятий, направленных на восстановление нарушенных прав участников строительства, а также привлечение ресурсов для достижения целей фонда. 13 июля 2020 года в связи с вступлением в силу изменений в Федеральный закон № 218-ФЗ, в соответствии с которыми Фонду переданы функции застройщика и технического заказчика, права и обязанности Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» перешли к Фонду.

В ноябре 2020 года Правительство Российской Федерации утвердило концепцию реорганизации в 2021 году структуры институтов развития с целью повышения концентрации работы таких структур на достижении национальных целей развития, определенных указом Президента Российской Федерации. В соответствии с утвержденной концепцией планируется объединение Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства и Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

По состоянию на 31 декабря 2020 года численность работников Группы составила 508 человек (31 декабря 2019 года: 302 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 Международными стандартами финансовой отчетности.

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 2020 года и 31 декабря 2019 года собственные средства Группы составляли отрицательную величину в связи с превышением уровня оценочных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства, определенных на основании итогов обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда, над величиной активов Группы. Указанное превышение обусловлено тем, что в соответствии с заключением ответственного актуария по итогам обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), установленного в отношении обязательных отчислений (взносов) застройщиков 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.

По состоянию на 31 декабря 2020 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.

3. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

Кроме того, в 2019 году 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 О3», 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 вышеуказанным проектам были переданы Группе по актам приема-передачи.

12 сентября 2019 года Постановлением Правительства Российской Федерации № 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) были утверждены правила принятия решений Фондом о финансировании или нецелесообразности финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков. С ноября 2019 года Наблюдательный совет Фонда принимает решения о восстановлении прав граждан – участников строительства, которые включают как решения о выплате возмещения, так и решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов и передаче их участникам строительства. По результатам принятых Наблюдательным советом Фонда решений в настоящей консолидированной финансовой отчетности были отражены обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства (Примечание 14).

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. 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.

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 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 2020 года в соответствии с заключенными соглашениями Фонду с момента его создания выделены государственные субсидии в размере 126,43 млрд рублей, включая 76,50 млрд рублей из федерального бюджета, 33,47 млрд рублей из бюджета Московской области, 16,46 млрд рублей из бюджетов остальных субъектов Российской Федерации.

П. 2 ст. 10 Федерального закона № 218-ФЗ предусматривает возможность изменения размера обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд (тарифа) на основании федерального закона не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда. По состоянию на 31 декабря 2020 года в соответствии с актуарным заключением центральная оценка тарифа, обеспечивающая платежеспособность Фонда в 50% случаев, составляет не менее 10,8% от суммы ДДУ (31 декабря 2019 года: 16,5%). 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.



3. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

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» 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>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		
Денежные средства и их эквиваленты	2 222	822
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	491	635
Итого процентные доходы	<u>2 713</u>	<u>1 457</u>
Процентные расходы		
Заемные средства	(456)	(801)
Процентные расходы по договорам аренды недвижимого имущества	(14)	(6)
Итого процентные расходы	<u>(470)</u>	<u>(807)</u>

5. Административно-хозяйственные расходы

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Вознаграждение сотрудников	(1 202)	(694)
Комиссионные расходы	(512)	(64)
Профессиональные услуги	(211)	(94)
Арендная плата	(165)	(73)
Прочие	(203)	(97)
Итого административно-хозяйственные расходы	<u>(2 293)</u>	<u>(1 022)</u>

6. Налог на прибыль

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Расход по текущему налогу на прибыль	(522)	(260)
Экономия по отложенному налогу на прибыль	16	(16)
Итого расход по налогу на прибыль	<u>(506)</u>	<u>(276)</u>

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Убыток до налогообложения	308 969	(487 966)
Законодательно установленная ставка налога	20%	20%
Теоретические доходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	(61 794)	97 593
Налоговый эффект от расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу	61 263	(97 901)
Налоговый эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%	25	32
Итого расход по налогу на прибыль	<u>(506)</u>	<u>(276)</u>

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 Федеральным 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

	<i>31 декабря 2020 года</i>	<i>31 декабря 2019 года</i>
Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	50 419	35 351
Депозиты до востребования	35 872	30 500
Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством жилищной политики Московской области	17 673	3 129
Средства государственных субсидий на счете в банке	13 201	5 789
Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке	2 720	2 688
Денежные средства на текущих счетах в банке	92	521
Денежные средства на номинальном счете в банке	89	2 735
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	120 066	80 713
Резерв под кредитные убытки	(56)	(33)
Итого денежные средства и их эквиваленты	120 010	80 680

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	<i>2020 год Стадия 1</i>	<i>2019 год Стадия 1</i>
На 1 января	33	1
Создание резерва	23	32
На 31 декабря	56	33

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

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.

По состоянию на 31 декабря 2020 года в составе денежных средств на номинальном счете отражены страховые премии, перечисленные Фонду в соответствии с требованиями Федерального закона № 153-ФЗ, в размере 86 млн рублей (31 декабря 2019 года: 2 721 млн рублей). В связи с тем, что процедура сверки полученных по ДДУ обязательств с Росреестром по состоянию на отчетную дату не была завершена, полученные денежные средства не были зачислены на счет компенсационного фонда.

По состоянию на 31 декабря 2020 года 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 3 млн рублей (31 декабря 2019 года: 14 млн рублей).

Средства компенсационного фонда используются только на определенные федеральными законами цели, в частности, за счет средств компенсационного фонда осуществляется выплата возмещения гражданам – участникам 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 строительства, которые по состоянию на отчетную дату не были направлены на финансирование завершения строительства объектов недвижимости и выплаты возмещения, в том числе:

- ▶ средства государственных субсидий на счете в Управлении Федерального казначейства, предоставленные Группе из федерального бюджета по соглашениям с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. 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 средств 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 по соглашениям с Министерством жилищной политики 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 по заявкам на финансирование из бюджетов субъектов Российской Федерации.

8. Инвестиционные ценные бумаги

	<u>31 декабря 2020 года</u>	<u>31 декабря 2019 года</u>
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		
Биржевые облигации	7 294	6 238
Облигации федерального займа	891	2 098
Итого инвестиционные ценные бумаги	<u>8 185</u>	<u>8 336</u>

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	<u>2020 год Стадия 1</u>	<u>2019 год Стадия 1</u>
На 1 января	4	5
Создание/(восстановление)	1	(1)
На 31 декабря	<u>5</u>	<u>4</u>

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

	<u>31 декабря 2020 года</u>		<u>31 декабря 2019 года</u>	
	<u>Срок погашения</u>	<u>Ставка купона, %</u>	<u>Срок погашения</u>	<u>Ставка купона, %</u>
Биржевые облигации	2021 - 2050	4,8 - 9,2	2020 - 2050	6,2 - 8,3
Облигации федерального займа	2021 - 2023	2,5 - 7,6	2020 - 2021	6,4 - 7,6

Справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг соответствует их балансовой стоимости и относится к уровню 1 и уровню 2 иерархии источников справедливой стоимости в размере 3 494 млн рублей и 4 691 млн рублей соответственно (31 декабря 2019 года: 2 348 млн рублей и 5 988 млн рублей соответственно).

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

	<u>31 декабря 2020 года</u>		<u>31 декабря 2019 года</u>	
	<u>Биржевые облигации</u>	<u>Облигации федерального займа</u>	<u>Биржевые облигации</u>	<u>Облигации федерального займа</u>
Standard & Poor's, Moody's, Fitch				
BBB-, Baa3, BBB-	5 546	891	6 238	2 098
BB+, Ba1, BB+	1 198	-	-	-
BBB, Baa2, BBV	550	-	-	-
Итого инвестиционные ценные бумаги	<u>7 294</u>	<u>891</u>	<u>6 238</u>	<u>2 098</u>

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

	<i>31 декабря 2020 года</i>	<i>31 декабря 2019 года</i>
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	36 586	24 903
Дебиторская задолженность государства по предоставлению субсидий	2 596	2 608
Итого требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	39 182	27 511

В 2019 году в соответствии с определениями Арбитражного суда во исполнение Дорожной карты по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства объектов застройщиков-банкротов Urban Group (Московская область), а также во исполнение принятого Наблюдательным советом Фонда решения о финансировании завершения строительства объектов застройщика-банкрота ООО «Квартстрой Центр» (Нижегородская область) Группа получила по актам приема-передачи активы и обязательства по следующим проектам: ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный», ЖК «Новинки Smart City», в связи с чем были признаны запасы (Примечание 10) и обязательства перед участниками строительства по завершению строительства (Примечание 13).

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года в составе требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства отражены прогнозируемые расходы на финансирование мероприятий по выплате возмещения и завершению строительства по вышеуказанным проектам, а также в соответствии с принятыми по состоянию на отчетную дату Наблюдательным советом Фонда решениями в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 с целью выполнения принятых Фондом обязательств перед гражданами – участниками строительства. Ожидается, что на покрытие данных расходов в том числе будут направлены средства субсидий, в отношении которых по состоянию на 31 декабря 2020 года не были приняты решения Наблюдательного совета Фонда в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 о выплате возмещения или финансировании строительства (Примечание 16).

По состоянию на 31 декабря 2020 года в составе дебиторской задолженности отражена задолженность государства по предоставлению субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации по заключенным соглашениям о предоставлении субсидий с целью восстановления прав граждан – участников строительства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации №1192 в размере 2 596 млн рублей (31 декабря 2019 года: 1 177 млн рублей). По состоянию на 31 декабря 2019 года в составе дебиторской задолженности также 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.

10. Запасы

	<i>31 декабря 2020 года</i>	<i>31 декабря 2019 года</i>
Незавершенное строительство, предназначенное для последующей передачи участникам строительства	17 930	14 437
Незавершенное строительство, предназначенное для последующей реализации	6 384	2 877
Объекты недвижимости к передаче участникам строительства	9 152	4 243
Объекты недвижимости для последующей реализации	1 683	1 053
Активы в форме права пользования	96	112
Итого запасы	35 245	22 722

В составе запасов отражены фактически понесенные Группой затраты на завершение строительства объектов недвижимости по проектам, указанным в Примечании 9, накопленные затраты застройщиков по объектам незавершенного строительства на основании оценки, подготовленной Группой с учетом всей имеющейся у нее информации, а также земельные участки и права аренды по земельным участкам, предназначенным под строительство многоквартирных домов и объектов инфраструктуры.



10. Запасы (продолжение)

За 2020 год Группой завершено строительство 11 многоквартирных домов по проектам Urban Group и 4 многоквартирных дома по проекту ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City») (за 2019 год: 10 и 4 дома соответственно). Дома были введены в эксплуатацию, начата процедура передачи помещений гражданам – участникам строительства.

Выручка и себестоимость от передачи объектов недвижимости участникам строительства отражены в консолидированном отчете о совокупном доходе в размере 7 864 и 7 589 млн рублей соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2020 года активы в форме права пользования представлены правами аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры.

Изменение активов в форме права пользования представлено следующим образом:

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Первоначальная стоимость		
На 1 января	112	-
Заключение договоров аренды	47	112
На 31 декабря	<u>159</u>	<u>112</u>
Накопленная амортизация		
На 1 января	-	-
Амортизация	(63)	-
На 31 декабря	<u>(63)</u>	<u>-</u>
Балансовая стоимость		
На 1 января	112	-
На 31 декабря	<u>96</u>	<u>112</u>

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 в соответствии с Федеральным законом №218-ФЗ либо в отношении которых Фонду была передана ответственность в соответствии с Федеральным законом № 153-ФЗ:

- ▶ выплатить возмещение гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве; или
- ▶ финансировать мероприятия 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.

	<u>31 декабря 2020 года</u>	<u>31 декабря 2019 года</u>
Обязательства по урегулированию убытков	273 587	572 805
Обязательства по урегулированию состоявшихся убытков	-	1 182
Итого актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	<u>273 587</u>	<u>573 987</u>

12. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2019 года в составе обязательств по урегулированию состоявшихся убытков отражены обязательства Группы по проектам застройщиков, находящихся в процедуре конкурсного производства, в отношении которых осуществлялись взносы в компенсационный фонд. Решения Наблюдательного совета Фонда в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 по данным проектам были приняты после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности (Примечание 14).

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

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
На 1 января	573 987	72 977
Увеличение актуарных обязательств в связи с поступлением взносов в компенсационный фонд	18 286	33 864
Признано в составе обязательств перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства (Примечание 14)	(9 940)	(18 132)
Признано в составе обязательств перед участниками строительства по завершению строительства (Примечание 13)	-	(2 015)
Актуарная переоценка	<u>(308 746)</u>	<u>487 293</u>
На 31 декабря	<u>273 587</u>	<u>573 987</u>

Уменьшение актуарных обязательств за 2020 год, обусловлено:

- ▶ снижением обязательств в связи с актуализацией ключевых актуарных допущений PD, LGD на сумму 207 059 млн рублей (Примечания 22, 23);
- ▶ списанием обязательств в отношении застройщиков, осуществляющих строительную деятельность на территории г. Москвы, на сумму 140 699 млн рублей;
- ▶ формированием обязательств по взносам, поступившим в компенсационный фонд за 2020 год, за минусом списания в связи с вводом объектов строительства в эксплуатацию и прочими факторами на общую сумму 47 383 млн рублей.

Списание обязательств в отношении застройщиков, осуществляющих строительную деятельность на территории г. Москвы, связано с началом деятельности в 2020 году регионального фонда Московский фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства (сокращенное наименование – Московский фонд защиты прав дольщиков), учрежденного в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 9 октября 2019 года № 1313-ПП (далее – Постановление Правительства Москвы № 1313-ПП) и зарегистрированного 17 декабря 2019 года.

Постановлением Правительства Москвы № 1313-ПП и Уставом Московского фонда защиты прав дольщиков предусмотрено финансирование Московского фонда защиты прав дольщиков без привлечения средств федерального бюджета и (или) средств Фонда. Подобная форма финансирования предусмотрена статьей 21.3 Федерального закона 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). Кроме того, Постановлением Правительства Москвы № 1313-ПП предусмотрена субсидиарная ответственность г. Москвы по обязательствам Московского фонда защиты прав дольщиков. В соответствии с положениями статьи 21.3 Федерального закона № 214-ФЗ Московский фонд защиты прав дольщиков принимает на себя обязательства в отношении застройщиков г. Москвы, которые ранее нес Фонд, в связи с чем у Фонда по состоянию на 31 декабря 2020 года отсутствуют основания для признания каких-либо обязательств в отношении застройщиков, осуществляющих строительную деятельность на территории г. Москвы.

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 имеет обязательства по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года:

Федеральный округ	Количество застройщиков	Ответственность по ДДУ	Обязательства по урегулированию убытков
Центральный	549	493 018	91 720
Северо-Западный	349	622 456	80 315
Южный	300	235 829	36 006
Приволжский	433	237 882	24 178
Сибирский	264	139 898	16 716
Уральский	165	119 170	14 672
Дальневосточный	101	55 253	7 417
Северо-Кавказский	87	23 129	2 563
Итого на 31 декабря 2020 года	2 248	1 926 635	273 587

Федеральный округ	Количество застройщиков	Ответственность по ДДУ	Обязательства по урегулированию убытков
Центральный	930	1 344 565	263 846
Северо-Западный	495	569 382	120 049
Южный	462	253 898	59 584
Приволжский	648	293 317	50 544
Сибирский	347	164 316	34 014
Уральский	232	147 709	26 880
Дальневосточный	137	59 264	12 871
Северо-Кавказский	114	22 957	5 017
Итого на 31 декабря 2019 года	3 365	2 855 408	572 805

Ряд страховых компаний не перечислил Фонду страховые премии и не передал информацию об объеме 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 2020 года надежно оценить сумму этих обязательств не представляется возможным. В соответствии с оценкой сумма указанных обязательств может составить от 11 до 23 млрд рублей (31 декабря 2019 года: от 43 до 140 млрд рублей).

13. Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства

Величина обязательств перед участниками строительства по завершению строительства представляет собой сумму накопленных затрат по объектам незавершенного строительства, полученных от застройщиков-банкротов (Примечание 10), и 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 по завершению строительства. 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» и Государственного автономного учреждения Нижегородской области «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», по ряду объектов является предварительной и подлежит корректировке по результатам строительно-технического обследования, разработки проектной документации и ее экспертизы.

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года обязательства перед участниками строительства по завершению строительства в том числе включают обязательства по полученным государственным субсидиям, средства которых направлены на завершение строительства вышеуказанных объектов.

14. Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства

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

	<u>31 декабря 2020 года</u>	<u>31 декабря 2019 года</u>
Обязательства перед участниками строительства по финансированию строительства	71 622	15 023
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения	<u>7 977</u>	<u>12 037</u>
Итого обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	<u>79 599</u>	<u>27 060</u>

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

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
На 1 января	27 060	-
Начислено (Примечания 12, 16)	78 681	29 459
Выплачено возмещений участникам строительства через банк-агент	(23 657)	(2 399)
Выплачено региональным фондам на финансирование строительства	<u>(2 485)</u>	<u>-</u>
На 31 декабря	<u>79 599</u>	<u>27 060</u>

По состоянию на 31 декабря 2020 года выплаты возмещений и мероприятия по завершению строительства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 подлежат финансированию за счет денежных средств компенсационного фонда в размере 12 058 млн рублей, средств субсидий из федерального бюджета Российской Федерации в размере 49 790 млн рублей и средств субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации в размере 17 751 млн рублей (31 декабря 2019 года: 15 733 млн рублей, 7 954 млн рублей и 3 373 млн рублей соответственно).

По состоянию на дату выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности помимо застройщиков, в отношении которых Наблюдательным советом Фонда уже приняты решения по восстановлению прав граждан, Фондом поданы заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) в отношении еще 231 застройщика. Завершение судебных процессов в отношении указанных застройщиков приведет к увеличению обязательств Группы по выплате возмещения и финансированию строительства.

15. Заемные средства

	<u>31 декабря 2020 года</u>			<u>31 декабря 2019 года</u>		
	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка, %</i>
Кредиты и займы полученные	2021 - 2023	12 080	7,7 - 12,0	2019 - 2023	12 830	7,7 - 12,0
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2021 - 2022	71	7,9	2020 - 2021	118	7,9
Итого заемные средства		<u>12 151</u>			<u>12 948</u>	

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года справедливая стоимость заемных средств относилась к уровню 3 в иерархии источников справедливой стоимости. Справедливая стоимость и непризнанный расход составили 12 411 млн рублей и 360 млн рублей соответственно (31 декабря 2019 года: 13 569 млн рублей и 626 млн рублей, соответственно).



15. Заемные средства (продолжение)

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по кредитам и займам полученным:

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
На 1 января	12 830	3 072
Получение заемных средств	-	14 713
Погашение заемных средств	(1 795)	(5 581)
Проценты уплаченные	(183)	(175)
Проценты начисленные капитализированные	772	-
Проценты начисленные через прибыли и убытки	456	801
На 31 декабря	12 080	12 830

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по договорам аренды недвижимого имущества:

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
На 1 января	118	-
Заключение договоров аренды	47	112
Начисление процентных расходов	14	6
Платежи по договорам аренды	(108)	-
На 31 декабря	71	118

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 – 30 июня 2021 года, процентная ставка варьировалась в зависимости от транша от 7,7% до 8,8%. По состоянию на 31 декабря 2020 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, лимит задолженности – 14 000 млн рублей, срок погашения – 31 декабря 2023 года. По состоянию на 31 декабря 2020 года заемные средства по вышеуказанному договору предоставлены Группе по базовой процентной ставке 9,25% в размере 6 438 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 варьировалась в зависимости от транша от 8,3% до 10,2%. По состоянию на 31 декабря 2020 года вышеуказанный заем погашен.

16. Государственные субсидии и прочие обязательства

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

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
На 1 января	4 749	7 454
Получение государственных субсидий	63 577	52 261
Признано в составе обязательств перед участниками строительства по завершению строительства и обязательств перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства (Примечания 13,14)	(62 561)	(54 706)
Признано в составе задолженности перед застройщиками-банкротами по финансированию процедур конкурсного производства	(108)	(260)
На 31 декабря	5 657	4 749

Сумма государственных субсидий по состоянию на 31 декабря 2020 года в размере 5 657 млн рублей (31 декабря 2019 года: 4 749 млн рублей) представляет собой средства, полученные в рамках соглашений о получении субсидий из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации, которые будут направлены на выплату возмещения или финансирование строительства. Решения Наблюдательного совета Фонда в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 по данным выплатам были приняты после отчетной даты, но до даты утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности (Примечание 14).

16. Государственные субсидии и прочие обязательства (продолжение)

В таблице ниже представлена расшифровка балансовой стоимости прочих обязательств:

	<u>31 декабря</u> <u>2020 года</u>	<u>31 декабря</u> <u>2019 года</u>
Прочие финансовые обязательства		
Задолженность перед банком-агентом по выплате возмещения участникам строительства	2 324	2 391
Задолженность перед застройщиками-банкротами по финансированию процедур конкурсного производства	334	184
Кредиторская задолженность по оплате товаров и услуг	126	519
Задолженность перед персоналом по оплате труда	55	27
Итого прочие финансовые обязательства	<u>2 839</u>	<u>3 121</u>
Прочие нефинансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	40	17
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	-	15
Авансы полученные	-	4
Итого прочие нефинансовые обязательства	<u>40</u>	<u>36</u>
Итого прочие обязательства	<u>2 879</u>	<u>3 157</u>

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.

Макроэкономика

В условиях распространения эпидемии коронавируса по всему миру были введены карантинные ограничения для борьбы с инфекцией, которые привели к существенному снижению деловой активности. По оценке Международного валютного фонда спад мировой экономики по итогам 2020 года составил 3,5%. В России режим нерабочих дней, объявленный с 30 марта 2020 года, длился более месяца.

Введение карантинных мер сопровождалось принятием программ стимулирования экономики и поддержки наиболее пострадавших секторов. По оценке Международного валютного фонда общий объем объявленных разными странами фискальных мер поддержки составил около 11,5 трлн долларов США. Банк России снизил ключевую ставку до исторически низкого уровня – 4,25%. Это создало условия для снижения процентных ставок в других сегментах финансового рынка. В частности, после краткосрочного всплеска в марте доходность 5-летних ОФЗ стабилизировалась в диапазоне 5,0-5,5%. Справедливая стоимость финансовых активов Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года раскрыта в Примечании 20.

По данным Росстата в 2020 году ВВП России снизился на 3,1% по сравнению с 2019 годом, расходы домашних хозяйств на конечное потребление по итогам 2020 года сократились на 8,6%, валовое накопление основного капитала – на 6,2%, реальные располагаемые денежные доходы населения – на 3,5% по сравнению с 2019 годом. Уровень безработицы увеличился до 5,9% в декабре 2020 года (4,6% годом ранее).

17. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Рынок жилья и строительства

По данным Росстата в 2020 году введено 80,6 млн кв. м жилья (-1,8% к 2019 году), из них в многоквартирных жилых домах – 41,9 млн кв. м (-3,8% к 2019 году), в сегменте индивидуального жилищного строительства – 38,7 млн кв. м (+0,5% к 2019 году). Ввод жилья вырос в 44 регионах из 85.

В целях реализации проектов в сфере строительства жилья для застройщиков, имевших на 1 мая 2020 года непогашенные кредиты, запущена программа субсидирования ставок до уровня не выше ключевой ставки до конца 2021 года (постановление Правительства от 30 апреля 2020 года № 629). Условием предоставления субсидии является обязательство застройщика по сохранению штатной численности занятых и соблюдению графиков ввода объектов в 2020-2021 годах. Этот механизм особенно актуален для региональных застройщиков, имеющих низкую рентабельность проектов.

В соответствии с Федеральным законом № 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. 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>).

По данным Банка России по состоянию на 1 января 2021 года по завершенным в 64 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто 48 374 таких счета. Сумма средств, перечисленных с данных счетов застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, составила 125,3 млрд рублей.

В четвертом квартале 2020 года по данным Росстата средние цены жилья в новостройках составили 79,0 тыс. рублей за кв. м. Рост спроса на жилищном рынке на фоне ограниченного предложения вызвал ускорение цен на жилье (+23% к концу 2019 года).

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.

18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Структура управления рисками (продолжение)

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.

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.

18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года кредитный риск оценивается как очень низкий, максимальная подверженность Группы кредитному риску представлена следующими активами:

	<i>31 декабря 2020 года</i>	<i>31 декабря 2019 года</i>
Денежные средства и их эквиваленты	120 066	80 713
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	39 182	27 511
Инвестиционные ценные бумаги	8 185	8 336
Прочие финансовые активы	263	62
Итого финансовые активы с кредитным риском	167 696	116 622

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 2020 года Группа не подвержена рыночному риску в связи с тем, что Группа осуществляет деятельность только в российских рублях и у Группы отсутствуют инвестиции в долевые финансовые инструменты.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск неспособности своевременного исполнения обязательств Группы перед участниками 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 2020 года и 31 декабря 2019 года:

	<i>До востребо- вания 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	-	448	91 086	278 624	8 377	379	23	378 937	273 587
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	1 487	3 370	21 381	53 361	-	-	-	79 599	79 599
Заемные средства	-	-	4 803	9 418	-	-	-	14 221	12 151
Прочие финансовые обязательства	486	2 353	-	-	-	-	-	2 839	2 839
Итого финансовые обязательства по состоянию на 31 декабря 2020 года	1 973	6 171	117 270	341 403	8 377	379	23	475 596	368 176

	<i>До востребо- вания 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	573 987
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	-	12 037	15 023	-	-	-	-	27 060	27 060
Заемные средства	-	20	6 479	10 341	-	-	-	16 840	12 948
Прочие финансовые обязательства	730	2 391	-	-	-	-	-	3 121	3 121
Итого финансовые обязательства по состоянию на 31 декабря 2019 года	730	14 448	149 475	503 129	28 602	968	43	697 395	617 116

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 актуарных 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 2020 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 2020 года составило 22,6% (31 декабря 2019 год: 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»)

По состоянию на 31 декабря 2020 года показатель LGD рассчитывался на основе данных по расходам на финансирование завершения строительства и ожидаемой выручке от продажи квартир, не проданных на момент дефолта застройщика, а также на основе данных по расходам на финансирование выплат возмещений гражданам – участникам строительства и оценочной стоимости имущества, подлежащего передаче Фонду в случае выплаты возмещения участникам строительства.

18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актуарный (страховой) риск (продолжение)

Имущество подлежит передаче Фонду в случае выплаты возмещения участникам строительства на основании вступившего в силу 13 июля 2020 года Федерального закона № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 202-ФЗ). В июле – августе 2020 года Фонд обратился в арбитражный суд с заявлениями о намерении приобрести права застройщиков-банкротов, в отношении которых Наблюдательный совет Фонда принял решение о выплате возмещения участникам строительства в период с 15 ноября 2019 года по 13 июля 2020 года, на земельные участки с находящимися на них объектами незавершенного строительства и неотделимыми улучшениями.

Ранее у Фонда отсутствовали права на имущество застройщика в случае выплаты возмещения участникам строительства при его несостоятельности (банкротстве). Как следствие, по состоянию на 31 декабря 2019 года LGD по объектам, в отношении которых Фондом было принято решение о выплате возмещения участникам строительства, был равен 100%. По состоянию на 31 декабря 2020 года данный показатель уменьшился в виду снижения убытка при наступлении дефолта застройщиков на оценочную стоимость указанного имущества.

В связи с вышеизложенным показатель LGD составил 54,8% по состоянию на 31 декабря 2020 года (31 декабря 2019 года: 78%). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

В таблице ниже представлен анализ чувствительности стоимости обязательств к изменениям ключевых допущений по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	<i>Изменение в допущениях</i>	<i>31 декабря 2020 года, млн рублей</i>	<i>31 декабря 2020 года, %</i>
Вероятность дефолта (PD)	+10%	24 372	8,5%
Вероятность дефолта (PD)	-10%	(24 385)	-8,5%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	+10%	49 487	17,3%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	-10%	(49 487)	-17,3%

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%

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 фактических административно-хозяйственных расходов к ответственности на дату оценки. Увеличение данного значения приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актуарный (страховой) риск (продолжение)

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.

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 о 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 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 2020 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>
Активы									
Денежные средства и их эквиваленты	7 305	14 315	43 922	54 468	-	-	-	-	120 010
Инвестиционные ценные бумаги	23	224	3 656	4 282	-	-	-	-	8 185
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	79	4 360	34 743	-	-	-	-	-	39 182
Запасы	-	1 671	33 574	-	-	-	-	-	35 245
Авансы, выданные на финансирование строительства	-	-	15 007	-	-	-	-	-	15 007
Прочие активы	385	-	-	-	-	-	-	66	451
Итого активы	7 792	20 570	130 902	58 750	-	-	-	66	218 080
Обязательства									
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	-	88 790	180 553	4 046	189	9	-	273 587
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	-	1 671	64 206	19 636	-	-	-	-	85 513
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	1 487	3 370	21 381	53 361	-	-	-	-	79 599
Заемные средства	-	-	4 709	7 442	-	-	-	-	12 151
Обязательства по текущему налогу на прибыль	176	-	-	-	-	-	-	-	176
Государственные субсидии	-	5 657	-	-	-	-	-	-	5 657
Прочие обязательства	526	2 353	-	-	-	-	-	-	2 879
Итого обязательства	2 189	13 051	179 086	260 992	4 046	189	9	-	459 562
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2020 года	5 603	7 519	(48 184)	(202 242)	(4 046)	(189)	(9)	66	(241 482)
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2020 года	5 603	13 122	(35 062)	(237 304)	(241 350)	(241 539)	(241 548)	(241 482)	

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

Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства представлены на основе вероятных сроков дефолта застройщиков.

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 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>
Активы									
Денежные средства и их эквиваленты	21 165	30 967	27 237	1 311	-	-	-	-	80 680
Инвестиционные ценные бумаги	-	20	6 615	1 701	-	-	-	-	8 336
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	-	-	2 608	24 903	-	-	-	-	27 511
Запасы	-	1 862	20 860	-	-	-	-	-	22 722
Авансы, выданные на финансирование строительства	-	-	20 545	-	-	-	-	-	20 545
Прочие активы	108	-	-	-	-	-	-	55	163
Итого активы	21 273	32 849	77 865	27 915	-	-	-	55	159 957
Обязательства									
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	-	117 336	435 940	20 194	502	15	-	573 987
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	-	1 862	61 572	26 015	-	-	-	-	89 449
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	-	12 037	15 023	-	-	-	-	-	27 060
Заемные средства	-	20	5 585	7 343	-	-	-	-	12 948
Обязательства по текущему налогу на прибыль	98	-	-	-	-	-	-	-	98
Государственные субсидии	-	-	4 749	-	-	-	-	-	4 749
Прочие обязательства	3 157	-	-	-	-	-	-	-	3 157
Итого обязательства	3 255	13 919	204 265	469 298	20 194	502	15	-	711 448
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2019 года	18 018	18 930	(126 400)	(441 383)	(20 194)	(502)	(15)	55	(551 491)
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2019 года	18 018	36 948	(89 452)	(530 835)	(551 029)	(551 531)	(551 546)	(551 491)	

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 «компании, связанные 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 и финансированию мероприятий по завершению строительства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 и Дорожной картой, к операциям с компаниями, связанными с государством, относятся операции по привлечению займов и финансовой помощи, размещению депозитов, операции с ценными бумагами, расчеты по авансам, выданным на финансирование строительства, расчеты с банком-агентом в рамках выплат возмещения участникам строительства, расчетно-кассовое обслуживание, аренда помещений и приобретение прочих услуг административного характера.

21. Операции со связанными сторонами (продолжение)

<i>Консолидированный отчет о финансовом положении</i>	<i>Российская Федерация и компании, связанные с государством</i>	
	<i>31 декабря 2020 года</i>	<i>31 декабря 2019 года</i>
АКТИВЫ		
Денежные средства и их эквиваленты	120 010	80 680
Инвестиционные ценные бумаги	8 154	8 336
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	39 182	27 511
Авансы, выданные на финансирование строительства	-	7 564
Прочие активы	69	12
Обязательства		
Заемные средства	12 151	12 948
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	71 622	15 023
Государственные субсидии	5 657	4 749
Прочие обязательства	2 359	2 408
<i>Консолидированный отчет о совокупном доходе</i>	<i>2020 год</i>	<i>2019 год</i>
Процентные доходы	2 713	1 396
Процентные расходы	(470)	(807)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами	22	5
Административно-хозяйственные расходы	(646)	(113)

За 2020 год, Фонду предоставлены государственные субсидии из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации в общей сумме 63 577 млн рублей в целях восстановления прав граждан – участников строительства (за 2019 год: 52 261 млн рублей) (Примечание 16). По состоянию на 31 декабря 2020 года обязательства Группы по предоставленным субсидиям отражены в составе обязательств перед участниками строительства по завершению строительства в сумме 32 217 млн рублей (31 декабря 2019 года: 38 396 млн рублей) (Примечание 13), в составе обязательств перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства в сумме 67 541 млн рублей (31 декабря 2019 года: 11 327 млн рублей) (Примечание 14), в составе государственных субсидий в сумме 5 657 млн рублей (31 декабря 2019 года: 4 749 млн рублей) (Примечание 16).

По состоянию на 31 декабря 2020 года средства государственных субсидий, которые не были направлены на финансирование завершения строительства, учтены на счетах в Управлении Федерального казначейства в сумме 50 419 млн рублей, в Министерстве экономики и финансов Московской области в сумме 19 866 млн рублей, в российском банке в сумме 11 008 млн рублей (31 декабря 2019 года: 35 351 млн рублей, 3 129 млн рублей и 5 789 млн рублей соответственно) (Примечание 7).

В соответствии с Директивой Правительства Российской Федерации от 29 сентября 2020 года № 9069п-П13 Фонду предоставлен имущественный взнос в форме денежных средств в размере 1 623 млн рублей для целей погашения текущей задолженности по займам и кредитам полученным, а также иной кредиторской задолженности по договорам со связанными сторонами Фонда.

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2020 год, включая заработную плату, премии, прочие компенсации, составил 109 млн рублей (за 2019 год: 77 млн рублей). К ключевым руководящим сотрудникам Группы относятся члены Наблюдательного совета Фонда, члены Правления Фонда, Финансовый директор Фонда, Генеральный директор дочерней организации, заместители Генерального директора дочерней организации.

22. Основные принципы учетной политики

Изменения в учетной политике

Группа досрочно применила поправку к МСФО (IFRS) 16 – «Уступка по аренде, связанные с пандемией COVID-19», согласно которой арендатор освобождается от необходимости анализировать, является ли уступка по аренде, связанная с пандемией COVID-19, модификацией договора аренды. Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу.

Группа также применила поправки к стандартам, которые вступили в силу 1 января 2020 года, но не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- ▶ Поправки к Концептуальным основам финансовой отчетности (выпущены 29 марта 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты);
- ▶ «Определение бизнеса» – поправки к МСФО (IFRS) 3 «Определение бизнеса» (выпущены 22 октября 2018 года и вступают в силу в отношении приобретений для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты);
- ▶ «Определение существенности» – поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» (выпущены 31 октября 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты);
- ▶ «Реформа базовых процентных ставок» – поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» (выпущены 26 сентября 2019 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).

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 нерезализованная прибыль по таким операциям, исключаются полностью; нерезализованные 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.

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

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.

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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;
- ▶ ССПСД;
- ▶ 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.

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.

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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).

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.

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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.

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, предоставленные из федерального бюджета Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;
- ▶ средства государственных субсидий на счете в Министерстве экономики и финансов Московской области, предоставленные из бюджета Московской области Министерством жилищной политики Московской области;
- ▶ средства государственных субсидий на счете в банке;
- ▶ денежные средства на счете компенсационного фонда в банке;
- ▶ денежные средства на номинальном счете в банке;
- ▶ денежные средства на текущих счетах в банке.

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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 ДДУ.

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 ДДУ.

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 ДДУ;
- ▶ 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.

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.

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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.

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.

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 прибыли и убытков.

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

	<u>Годы</u>
Вычислительная техника и офисное оборудование	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:

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

Аренда

Группа в качестве арендатора

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает обязательства по аренде в отношении осуществления арендных платежей и активы в форме права пользования, которые представляют собой право на использование базовых активов.

Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т.е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Если у Группы отсутствует достаточная уверенность в том, что она получит право собственности на арендованный актив в конце срока аренды, признанный актив в форме права пользования амортизируется линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: предполагаемый срок полезного использования актива или срок аренды. Активы в форме права пользования проверяются на предмет обесценения.

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Аренда (продолжение)

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, оцениваемые по приведенной стоимости арендных платежей, которые будут осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, если процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, в случае модификации, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки опциона на покупку базового актива производится переоценка балансовой стоимости обязательств по аренде.

Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к краткосрочным договорам аренды (т.е. к договорам, в которых на дату начала аренды предусмотренный срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью к договорам аренды офисного оборудования, стоимость которого считается низкой (т.е. до 300 тыс. рублей). Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расхода по аренде линейным методом на протяжении срока аренды.

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 строительства в соответствии с определениями Арбитражного суда в рамках мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства, нарушенных в результате недобросовестных действий предыдущих застройщиков-банкротов. Часть объектов, не передаваемая участникам 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 строительства.

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 (IAS) 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 строительства по завершению строительства

Обязательства перед участниками 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 строительства по завершению строительства в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

При этом обязательства перед участниками 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 строительства по выплате возмещения и финансированию строительства

Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства представляют собой обязательства по восстановлению прав граждан – участников строительства в форме выплаты возмещения или финансирования мероприятий по завершению строительства. В соответствии с требованиями Федерального закона № 218-ФЗ Группа принимает решение о восстановлении прав граждан – участников строительства, руководствуясь порядком, определенном в Постановлении Правительства Российской Федерации № 1192. Величина возмещения 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 № 1192. При принятии о решения о форме восстановления прав граждан – участников строительства выбирается наименьшая из двух величин. Обязательство признается в консолидированной финансовой отчетности после принятия решения Наблюдательным советом Фонда.

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Государственные субсидии, получаемые Группой в целях финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в форме выплаты возмещения 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.

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.

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 строительства в рамках выполнения обязательств предыдущих застройщиков-банкротов в соответствии с решениями Арбитражного суда. Выручка от передачи таких объектов участникам строительства признается в размере затрат в момент подписания акта приема-передачи объекта участникам строительства.

По объектам, не подлежащих передаче участникам 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 в обмен 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 ДДУ. 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 ДДУ, 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, ДДУ 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.

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.

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 возмещения участникам строительства

Выплаты возмещения участникам строительства отражаются в отчете о совокупном доходе по мере их возникновения в размере уплаченной цены по ДДУ, 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 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 возмещения осуществляются на основании принятого Наблюдательным советом Фонда решения о финансировании мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в соответствии с Правилами выплаты публично-правовой компанией «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, утвержденными Правительством Российской Федерации от 7 октября 2017 года № 1233 (в редакции от 20 октября 2020 года).

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.

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

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 2020 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. События после отчетной даты

В январе – марте 2021 года подписаны соглашения о предоставлении Фонду субсидий из федерального бюджета в 2021 – 2023 годах в размере 54 000 млн рублей на цели финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства, а также дополнительные соглашения с субъектами Российской Федерации об уточнении лимитов предоставленных субсидий на предстоящий год.