
Содержание

Стр.

Аудиторское заключение независимого аудитора	1
Приложения	
Бухгалтерская (финансовая) отчетность публично-правовой компании «Фонд развития территорий» за 2022 год:	
Бухгалтерский баланс	8
Отчет о целевом использовании средств	10
Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств:	
Отчет о финансовых результатах	11
Отчет о движении денежных средств	12
Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности	14

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Наблюдательному совету публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (ОГРН 5177746100032), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о целевом использовании средств за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств, в том числе отчета финансовых результатах за 2022 год, отчета о движении денежных средств за 2022 год и пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение публично-правовой компании «Фонд развития территорий» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

АУДИТОР
Филатов Дмитрий Михайлович
ОРНЗ: 22006016021

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах. В отношении каждого из указанных ниже вопросов наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства

Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства являлась одной из ключевых областей суждения руководства публично-правовой компании «Фонд развития территорий». Определение величины данных обязательств производится на основании расчета будущих денежных поступлений и выплат с использованием ряда актуарных допущений. Использование иных допущений и прогнозов может существенно повлиять на сумму актуарных обязательств перед участниками долевого строительства. Для проведения оценки указанных обязательств руководство публично-правовой компании «Фонд развития территорий» привлекало независимого актуария.

В силу существенности сумм данных обязательств, а также значительного использования профессионального суждения, оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства является одним из наиболее значимых вопросов аудита.

Информация об актуарных обязательствах перед участниками долевого строительства представлена в пункте 3.12 «Оценочные и условные обязательства» и пункте 5 «Риски» пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Наши аудиторские процедуры включали проверку на полноту исходных данных, используемых в актуарных расчетах, включая данные, содержащиеся в базе страховых взносов и статистической базе дефолтов застройщиков, и их сравнение, на выборочной основе, с внешними источниками информации. Мы проанализировали основные допущения, использованные руководством публично-правовой компании «Фонд развития территорий» при оценке актуарных обязательств перед участниками долевого строительства.

Мы проверили арифметическую точность расчета величины данных обязательств.

Мы также рассмотрели информацию об актуарных обязательствах перед участниками долевого строительства, раскрытую в пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Оценка обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства

Величина обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства представляет собой сумму обязательств, начисленных на основании решений, принятых наблюдательным советом публично-правовой компании «Фонд развития территорий» в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192, в которых устанавливаются суммы выплат, а также определяются источники финансирования обязательств (компенсационный фонд, средства федерального бюджета РФ или средства субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации), а также их виды (финансирование строительства или выплата возмещения).

Данные обязательства состоят из большого объема индивидуально несущественных сумм. В силу существенности общей величины данных обязательств, составляющих 35,95% от общего объема обязательств, их оценка и отражение в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности являлись одним из наиболее значимых вопросов аудита.

Информация об объеме обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства представлена в пунктах 3.11 «Кредиторская задолженность» и 3.12 «Оценочные и условные обязательства» пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Наши аудиторские процедуры включали:

- сверку учетных записей в отношении начисления обязательств с решениями, принятыми наблюдательным советом публично-правовой компании «Фонд развития территорий»;

- сверку отраженных в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности публично-правовой компании «Фонд развития территорий» источников финансирования обязательств и их видов с решениями наблюдательного совета.

Мы также рассмотрели информацию об обязательствах по выплате возмещения и финансированию строительства, раскрытую в пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на информацию, изложенную в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств. В разделе 1 пояснений раскрыта информация о том, что в результате реорганизации в форме присоединения, с 13 декабря 2022 г. к публично-правовой компании «Фонд развития территорий» присоединена Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим обстоятельством.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности публично-правовой компании «Фонд развития территорий» за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности 25 марта 2022 года.

Ответственность руководства и членов наблюдательного совета аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены наблюдательного совета несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (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 ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) 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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица 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 годовой бухгалтерской (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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами наблюдательного совета аудируемого лица, доводя до их 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, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем членам наблюдательного совета, заявление, в котором указывается, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов наблюдательного совета, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда, в крайне редких случаях, мы



приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудита



Д.М. Филатов

ОРНЗ: 22006016021

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансы»

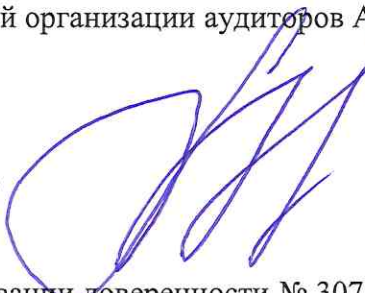
Адрес юридического лица: 111020, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово,
ул. 2-я Синичкина, д. 9А стр.7

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»

ОРНЗ 11906111114



Уполномоченное лицо

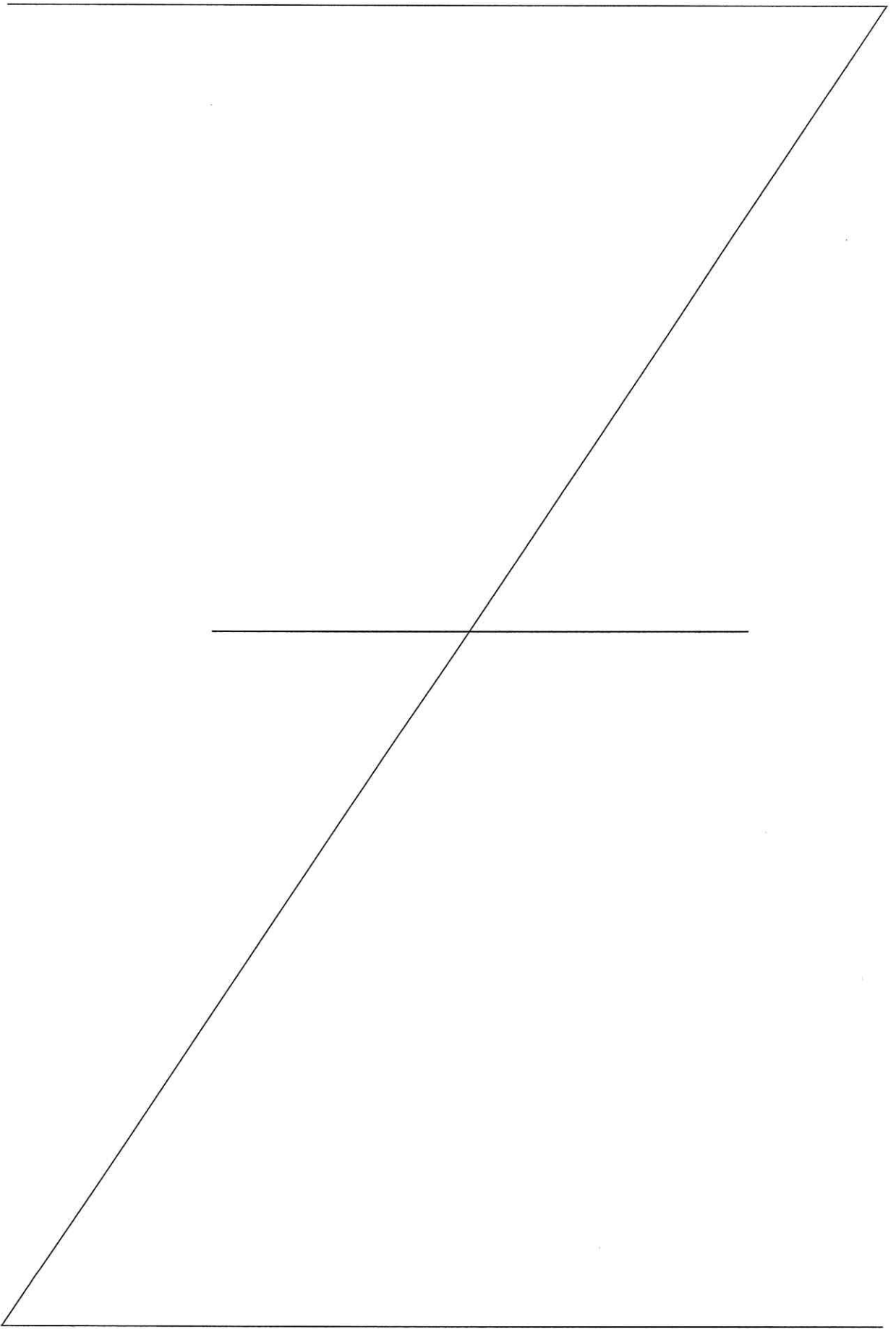


А.В. Кишмерешкин

ОРНЗ: 22006011712

Действующий на основании доверенности № 307 от 28.11.2022

30 марта 2023 года



**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.**

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
Организация	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		19921257		
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Фонды / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения: в тыс. рублей		70400	16	
Местонахождение (адрес)		по ОКЕИ		
		384		

115088, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЮЖНОПОРТОВЫЙ,
ШАРИКОПОДШИПНИКОВСКАЯ УЛ., Д. 5

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

ООО «Группа Финансы»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН 2312145943

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/ОГРНИП 1082312000110

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	210 648	28 257	27 958
	в том числе:				
3.1	исключительные права на программное обеспечение	1111	200 878	28 257	27 958
3.1	капитальные вложения в нематериальные активы	1112	9 770	-	-
3.2	Основные средства	1150	339 301	85 801	46 972
	в том числе:				
3.2	оборудование	1151	339 301	85 801	46 972
3.3	Финансовые вложения	1170	39 060 401	3 856 384	4 333 561
3.15	Отложенные налоговые активы	1180	43 673	43 673	36 583
3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	90 441	30 040	2 109
	Итого по разделу I	1100	39 744 464	4 044 155	4 447 183
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.5	Запасы	1210	90 798 148	58 471 657	51 470 894
3.6	Дебиторская задолженность	1230	199 198 075	33 201 192	72 968 029
	в том числе:				
3.6	расчеты по авансам выданным	1231	34 722 737	29 967 000	15 572 109
3.6	расчеты по операциям с ценными бумагами	1232	27 084	81 461	102 670
3.6	средства целевого финансирования в рублях	1233	99 051 302	1 270 210	56 773 089
3.6	права участника долевого строительства	1234	467 005	-	-
3.6	расчеты с конкурсными управляющими	1235	58 954 187	857 536	-
3.6	процентные доходы	1236	295 195	988 533	471 604
3.6	средства целевого финансирования по соглашениям с	1237	4 076 610	36 452	48 557
3.6	налоги и взносы	1238	418 800	-	-
3.6	прочая	1239	1 185 155	36 452	48 557
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	11 334	644 326	3 769 987
3.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	181 387 905	91 744 669	65 541 982
	Прочие оборотные активы	1260	12 880	29	-
	Итого по разделу II	1200	471 408 342	184 061 873	193 750 892
	БАЛАНС	1600	511 152 806	188 106 028	198 198 075

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
ПАССИВ					
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
3.8	Целевые средства	1350	70 061 175	(144 910 559)	(253 974 704)
	в том числе:				
	прибыль от приносящей доход деятельности	1351	7 930 873	4 490 970	2 146 172
3.9	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	276 165	89 069	55 876
	Итого по разделу III	1300	70 337 340	(144 821 490)	(253 918 828)
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
3.10	Заемные средства	1410	37 000 000	-	6 438 474
	в том числе:				
3.10	Кредитная линия		-	-	6 438 474
3.15	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 245	1 245	35 213
3.12	Оценочные обязательства	1430	31 031 569	25 515 476	184 795 899
3.10	Прочие обязательства	1450	275 709	-	1 002 809
	в том числе:				
3.10	проценты по долгосрочной кредитной линии	1451	-	-	1 002 809
	Итого по разделу IV	1400	68 308 523	25 516 721	192 272 395
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
3.10	Заемные средства	1510	190 585	-	4 638 915
3.11	Кредиторская задолженность	1520	118 637 762	55 239 318	40 806 393
	в том числе:				
3.11	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	1 329 840	439 222	138 821
3.11	по налогам и сборам	1522	379 709	322 461	203 269
3.11	прочие	1523	64 581	79 175	2 324 480
3.11	финансирование завершения строительства	1524	1 176 726	938 064	1 160 396
3.11	финансирование конкурсного производства	1525	-	72	344 477
3.11	расчеты с физическим лицами - участниками долевого строительства	1526	29 143 831	53 241 128	36 634 951
3.11	Расчеты по взносам в имущество дочерних компаний	1527	-	219 196	-
3.11	Финансирование субъектов ЖКХ	1528	86 543 075	-	-
3.12	Оценочные обязательства	1540	253 678 596	252 171 479	214 399 199
	в том числе:				
3.12	Резерв по обязательствам Фонда (актуарное оценивание)	1541	92 793 502	104 313 702	88 790 659
3.12	Резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства	1542	158 455 464	145 437 765	125 576 285
3.12	Резерв под выплаты гражданам по решениям Наблюдательного совета	1543	2 237 505	2 405 563	-
3.12	Резерв на оплату отпусков	1544	105 165	14 449	32 255
	Итого по разделу V	1500	372 506 943	307 410 797	259 844 508
	БАЛАНС	1700	511 152 806	188 106 028	198 198 075

Генеральный директор, Председатель Правления
И.И. Шагиахметов

Главный бухгалтер
М.П. Олиферевская

29 марта 2023 года



Отчет о финансовых результатах

за Январь 2022 г. - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды	
		Дата (число, месяц, год)	0710002	
		по ОКПО	31	12 2022
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД РАЗВИТИЯ		ИНН	19921257	
Организаци ТЕРРИТОРИЙ"		по ОКВЭД 2	7704446429	
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	64.99	
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки		по ОКВЭД 2	70400	
Организационно-правовая форма / форма собственности Фонды / Частная собственность		по ОКПОФ / ОКФС	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2022 г.	за Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.13	Проценты к получению	2320	7 961 712	5 807 888
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.13	Прочие доходы	2340	3 211 256	3 788 518
3.14	Прочие расходы	2350	(3 242 095)	(4 006 253)
3.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	7 930 873	5 590 153
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(1 136 538)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
3.15	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	1 245
3.15	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	36 110
	Прочее	2460	-	-
3.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	7 930 873	4 490 970

Пояснения	Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2022 г.	за Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
3.15	Совокупный финансовый результат периода	2500	7 930 873	4 490 970
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор, Председатель Правления
И. И. Шагиахметов

Главный бухгалтер
М.П. Олиферевская

29 Марта 2023 года

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь 2022г. - Декабрь 2022 г.**

Организация **ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Фонды / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710003		
2022	12	31
19921257		
7704446429		
64.99		
70400	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.8	Остаток средств на начало отчетного года	6100	(144 910 559)	(253 974 704)
	Поступило средств			
3.8	Целевые взносы	6220	273 973 984	54 231 507
3.8	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	7 930 873	4 490 970
	Прочие	6250	55 255 481	6 858 723
3.8	Всего поступило средств	6200	337 160 338	65 581 201
	Использовано средств			
3.8	Расходы на целевые мероприятия	6310	(184 464 635)	(72 544 043)
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
3.8	иные мероприятия, в том числе:	6313	(184 464 635)	(72 544 043)
3.8	финансирование мероприятий по завершению	6314	(84 383 005)	(38 828 769)
3.8	Выплаты гражданам	6315	(49 999 017)	(33 570 135)
3.8	финансирование процедуры конкурсного производства	6316	(1 209 813)	(145 139)
3.8	Прочие мероприятия	6317	-	-
3.8	Финансирование программ ЖКХ	6318	(4 101 734)	-
3.8	Финнсирование СИП	6319	(44 771 066)	-
3.8	Расходы на содержание аппарата управления	6320	(2 347 929)	(1 688 386)
	в том числе:			
3.8	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	(1 694 561)	(1 225 676)
3.8	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	(36 048)	(42 398)
3.8	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	(28 332)	(3 801)
3.8	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	(234 697)	(308 968)
3.8	прочие	6326	(354 291)	(107 543)
3.8	Приобретение основных средств, инвентаря и иного	6330	(5 255)	(93)
3.8	Прочие	6340	64 629 216	117 715 468
	в том числе:			
	Проценты по займам		(2 481 213)	(1 450 834)
	Информационно-консультационные услуги		(134 393)	(106 812)
	Услуги по осуществлению дополнительного контроля за инвестированием временно свободных средств Фонда		(130 401)	(479)
	Иные расходы		(2 496 156)	(768 440)
3.12	Изменение резерва под финансирование мероприятий по завершению строительства		66 104 118	(21 309 784)
3.12	Изменение резерва для выплат гражданам по решениям Наблюдательного совета		(2 236 846)	(2 405 563)
3.12	Изменение оценочной величины актуарного резерва		6 004 107	143 757 380
	Всего использовано средств	6300	(122 188 603)	43 482 946
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	70 061 176	(144 910 559)

Генеральный директор, Председатель Правления
И. И. Шагиахметов

Главный бухгалтер
М.П. Олиферевская
29 марта 2023 года

Отчет о движении денежных средств
за Январь 2022 г. - Декабрь 2022 г.

Организация **ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ"**

Идентификационный номер налогоплательщика **Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки**

Вид экономической деятельности **Фонды / Частная собственность**

Организационно-правовая форма / форма собственности **Фонды / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД	Коды
Дата (число, месяц, год)	0710005
	31.12.2022
по ОКПО	19921257
ИНН	7704446429
по ОКВЭД 2	64.99
по ОКОПФ / ОКФС	70400 / 16
по ОКЕИ	384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	282 841 769	113 704 913
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 821 462	1 967 336
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
обязательные отчисления (взнос) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого целевое финансирование	4114	3 452 480	9 865 585
прочие поступления	4115	266 365 740	99 892 902
Проценты по договорам банковского счета	4116	1 525 427	573 733
	4117	8 676 660	1 405 357
Платежи - всего	4120	(195 848 761)	(82 439 940)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(46 472 483)	(1 151 953)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 586 106)	(1 137 139)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
командировочные расходы и выплаты социального характера	4124	(44 216)	(38 606)
Выплата гражданам, в т.ч через банк-агент	4125	(48 928 020)	(33 570 135)
Авансы на выплаты гражданам через банк-агент	4126	(145 685)	(5 231 808)
финансирование процедуры конкурсного производства	4127	(759 878)	(145 139)
финансирование строительства	4128	(84 956 510)	(38 828 769)
Финансирование мероприятия по продаже имущества	4129	(335 132)	(184 156)
прочие платежи	4130	(1 035 582)	(999 955)
Налоги	4131	(901 296)	(1 152 280)
Программы ЖКХ	4132	(10 683 853)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	86 993 008	31 264 973
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 995 797	7 652 656
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	2 623 229	3 727 646
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других	4214	372 568	3 925 010
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(345 569)	(232 680)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(202 381)	(81 575)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(141 837)	(148 239)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(1 351)	(2 866)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 650 228	7 419 976

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
пожертвования	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(12 482 262)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций на уплату дивидендов и иных платежей по распределению	4321	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(12 482 262)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	(12 482 262)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	89 643 236	26 202 687
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на	4450	91 744 669	65 541 982
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на	4500	181 387 905	91 744 669
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по	4490	-	-

Генеральный директор, Председатель Правления
И. И. Шагиахметов

Главный бухгалтер
М.П. Олиферевская

29 марта 2023 года



ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» за период деятельности с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 года, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей, если не указано иное. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», с 01.01.2022 именуемая публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» на основании Федерального закона от 30.12.2021 № 436-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «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 отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Фонд) создана 20.10.2017 в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) путем реорганизации в форме преобразования некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429, период деятельности с 15 декабря 2016 года по 20 октября 2017 года).

Юридический адрес: 115088, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Южнопортовый, ул. Шарикоподшипниковская, д. 5,
Фактический адрес: 115088, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Южнопортовый, ул. Шарикоподшипниковская, д. 5

Учредителем Фонда является Российская Федерация. Функции и полномочия учредителя Фонда от имени Российской Федерации осуществляет федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Фонд создан в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, содействия модернизации жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий, сокращения непригодного для проживания жилищного фонда, 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 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Основные виды деятельности Фонда по состоянию на 31.12.2022 г.:

- 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

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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;
- предоставление целевых средств бюджетам субъектов Российской Федерации на безвозвратной и безвозмездной основе на комплексное развитие территории жилой застройки, на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, проведение капитального ремонта многоквартирных домов, модернизацию систем коммунальной инфраструктуры;
- создание, ввод в эксплуатацию, эксплуатация, модернизация, развитие, вывод из эксплуатации информационных систем, в том числе в случаях и порядке, которые определены уполномоченным органом, в целях проведения мониторинга в сфере жилищно-коммунального хозяйства, формирования, ведения реестра территорий, в отношении которых может быть принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, реестра многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, реестра жилых помещений, признанных непригодными для проживания, реестра граждан, являющихся собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, граждан, являющихся собственниками жилых помещений, признанных непригодными для проживания, граждан, являющихся пользователями указанных жилых помещений по договору социального найма, с указанием прав граждан в связи с признанием многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, признанием жилых помещений непригодными для проживания, реестра многоквартирных домов, признанных находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии;
- осуществление мониторинга реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, принятых в соответствии с требованиями жилищного законодательства региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, региональных программ по модернизации систем коммунальной инфраструктуры, осуществления региональными операторами деятельности, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда;
- выполнение функции агента Правительства Российской Федерации по предоставлению социальных выплат на приобретение жилых помещений на территории Российской Федерации гражданам, относящимся к категориям, установленным федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации;
- осуществление мониторинга устранения аварий и инцидентов на объектах жилищно-коммунального хозяйства в случаях и порядке, которые определены уполномоченным органом;
- привлечение кредитных и иных заемных средств в порядке и на условиях, которые определены наблюдательным советом Фонда, в целях предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;
- привлечение средств Фонда национального благосостояния, в том числе путем размещения облигаций без обеспечения, в порядке и на условиях, которые определены Правительством Российской Федерации, и предоставление за счет привлеченных средств займов юридическим

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- лицам, в том числе путем приобретения облигаций юридических лиц при их первичном размещении;
- содействие в подготовке кадров в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
 - содействие комплексному развитию территорий в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;
 - осуществление функций застройщика, технического заказчика в случаях, определенных Правительством Российской Федерации;
 - реализация совместных с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации программ, направленных на строительство (завершение строительства) многоквартирных домов на земельных участках, принадлежащих Фонду, с последующей передачей части жилых помещений органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации для их предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, гражданам, имеющим низкий уровень дохода, гражданам, страдающим тяжелой формой хронических заболеваний, многодетным семьям (далее - отдельные категории граждан);
 - 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 не истекший срок страхования.

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 некоммерческой организации Фонда (Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков») перешли к Фонду. До 13 июля 2020 года некоммерческая организация Фонда осуществляла завершение строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры в целях выполнения обязательств перед участниками долевого строительства ГК «Урбан Групп» в соответствии с Планом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан Групп», утвержденным Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко 21 июля 2018 года за № 5620п-П9 (далее – Дорожная карта). Во исполнение Дорожной карты в 2019 году некоммерческой организации Фонда были переданы активы и обязательства группы компаний «Урбан Групп» (далее – ГК «Урбан Групп»), находящейся в процедуре банкротства, перед гражданами – участниками 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 2019 году в соответствии с определениями Арбитражного суда активы и обязательства по вышеуказанным

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

проектам были переданы некоммерческой организации Фонда по актам приема-передачи, соответствующие активы и обязательства переданы Фонду в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2020 № 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) (Примечания 3.5, 3.6, 3.11).

1 января 2022 года вступил в силу федеральный закон от 30.12.2021 N 436-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "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 отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее закон). Согласно ч.4 ст.23 закона «Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона до дня формирования новых органов управления Фонда в соответствии с частью 3 настоящей статьи управление Корпорацией осуществляется в соответствии с главой 3 Федерального закона от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"». Распоряжением Правительства от 19 августа 2022 года №2330-р был утвержден 4-месячный срок на реорганизацию Корпорации и Фонда путем присоединения корпорации к Фонду с одновременным ее преобразованием.

Корпорация реорганизована путем присоединения к Фонду с одновременным ее преобразованием 13 декабря 2022 года.

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации.

Среднесписочная численность работающих в Фонде за 2022 год составила 472 чел. (за 2021 год: 388 чел.).

За период с 01.01.2022 по 12.12.2022 среднесписочная численность работающих в Фонде составила 427 чел., после реорганизации Корпорации ЖКХ в форме присоединения среднесписочная численность с 13.12.2022 по 31.12.2022 составила 517 чел.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Бухгалтерская отчетность Фонда сформирована согласно действующим в Российской Федерации правилам бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Фонде организован в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов Российской Федерации и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Фонда, утвержденной Правлением публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (Протокол заседания Правления от 26.10.2021 №2/85).

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением корпоративной информационной системы 1С: Предприятие 8.3.

Учетная политика Фонда для целей бухгалтерского учета (далее – Учетная политика БУ) разработана в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее – Закон № 402-ФЗ), Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.10.2008 № 106н, а также другими нормативно-правовыми документами.

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

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

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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 пересчитывается в рубли по курсам иностранных валют на дату составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики).

Факты хозяйственной деятельности Фонда относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

2.1. Допущение о непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2022 года целевые средства Фонда составляют положительную величину, на 31 декабря 2021 года целевые средства Фонда составляли отрицательную величину в основном в связи с превышением уровня оценочных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства, определенных на основании актуарного оценивания деятельности Фонда, над величиной активов Фонда. Указанное превышение обусловлено тем, что текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона № 218-ФЗ, не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства.

Настоящая бухгалтерская отчетность Фонда подготовлена исходя из допущения о том, что публично-правовая компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Руководство не имеет планов ликвидировать Фонд или прекратить его деятельность. В соответствии с допущением о непрерывности деятельности активы и обязательства учитываются исходя из того, что Фонд будет в состоянии выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности.

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 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 № 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.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.1. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

По результатам принятых Наблюдательным советом Фонда решений в настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности была отражена кредиторская задолженность перед участниками строительства по выплате компенсаций (пункт 3.11), а также оценочные обязательства перед участниками строительства по выплате компенсаций и завершению строительства (пункт 3.12).

По состоянию на 31 декабря 2022 года в соответствии с заключенными соглашениями Фонду в 2022 году выделены государственные субсидии в размере 262,50 млрд рублей, включая 236,91 млрд рублей из федерального бюджета (в том числе 124,853 млрд рублей - субсидии из федерального бюджета, предоставленные Корпорации), 9,6 млрд рублей из бюджета Московской области, 20,00 млрд рублей из бюджетов остальных субъектов Российской Федерации (по состоянию на 31 декабря 2021 года - в размере 44,37 млрд рублей, включая 27,00 млрд рублей из федерального бюджета, 14,25 млрд рублей из бюджета Московской области, 3,12 млрд рублей из бюджетов остальных субъектов Российской Федерации).

Пункт 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.

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 03.07.2016 № 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 Фонда исходит из того, что допущение о непрерывности деятельности при подготовке и представлении настоящей бухгалтерской отчетности применяется правомерно и последовательно.

2.2. Неопределенность оценочных значений

Резерв по обязательствам Фонда, определенный на основе актуарного оценивания, а также резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства проектов ГК «Урбан Групп» и ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City») являются оценочными значениями, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость обязательств Фонда в течение следующего отчетного года.

2.3. План счетов бухгалтерского учета

Фонд разработал и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 31.10.2000 № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

2.4. Проведение инвентаризации

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Фондом проводится инвентаризация имущества и финансовых обязательств, в ходе которой проверяется и документально подтверждается их наличие, состояние и оценка. Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности инвентаризация проводится по состоянию на 31 декабря отчетного года. В

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.4. Проведение инвентаризации (продолжение)

течение года инвентаризация проводится в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, а также по решению Руководителя Фонда.

Инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н, Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13.06.1995 № 49, а также на основании Регламента проведения инвентаризации имущества и обязательств Фонда (редакция 2), утвержденного решением правления Фонда от 17.05.2021 № 2/37.

Результаты инвентаризации оформляются документально. Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными регистров бухгалтерского учета отражаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

2.5. Оборотные и внеоборотные активы и обязательства

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

2.6. Учет основных средств

Учет основных средств ведется в соответствии с приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н «Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Фонд принимает к бухгалтерскому учету в качестве основных средств активы, отвечающие критериям пункта 4 ФСБУ 6/2020.

Активы, отвечающие признакам основного средства, но имеющие стоимость не выше 100 000,00 руб., признаются расходами периода, в котором они понесены.

При принятии объекта основных средств к бухгалтерскому учету фактические затраты, учтенные на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», относятся в дебет счета 01 «Основные средства».

По всем группам основных средств амортизация начисляется линейным способом. В учете амортизация отражается ежемесячно по дебету счетов учета затрат, финансового результата и по кредиту счета 02 «Амортизация основных средств».

2.7. Учет нематериальных активов

Учет внеоборотных активов осуществляется на балансовом счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Счет предназначен для обобщения информации о затратах Фонда на объекты, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, нематериальных активов. На субсчете 08-05 «Приобретение нематериальных активов» учитываются затраты на приобретение нематериальных активов.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.7. Учет нематериальных активов (продолжение)

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости согласно пункту 6 Приказа Минфина России от 27.12.2007 № 153н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007)»

Нематериальные активы Фонда не амортизируются.

Нематериальные активы не проверяются на обесценение, переоценка нематериальных активов Фондом не производится.

С учетом требований пункта 25 ПБУ 14/2007 при принятии нематериального актива к учету определяется срок его полезного использования, который устанавливается ответственным исполнителем по договору приобретения нематериального актива, или иным лицом (подразделением), являющимся ответственным за этот объект нематериального актива.

При прекращении использования нематериального актива в деятельности Фонда выбытие объекта отражается путем списания его балансовой стоимости с бухгалтерского учета. Балансовая стоимость выбывающего объекта отражается по дебету счета 83 «Добавочный капитал» в корреспонденции со счетом 04 «Нематериальные активы».

При прекращении использования нематериального актива в деятельности Фонда выбытие объекта отражается путем списания его балансовой стоимости с бухгалтерского учета. Балансовая стоимость выбывающего объекта отражается по дебету счета 83 «Добавочный капитал» в корреспонденции со счетом 04.

2.8. Особенности учета аренды.

Учет ведется в соответствии с приказом Минфина России от 16.10.2018 №208н ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Предмет аренды признается на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде за исключением случаев, предусмотренных п.11 приказа Минфина России от 16.10.2018 №208н ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Право пользования активом признается по фактической стоимости.

2.9. Учет целевого финансирования

Для обобщения информации о движении средств целевого финансирования используется счет 86 «Целевое финансирование».

К счету 86 открываются основные субсчета:

- 86-01 «Целевое финансирование из бюджета»;
- 86-02 «Прочее целевое финансирование и поступления»;
- 86-03 «Административно-хозяйственные затраты, понесенные Фондом на осуществление общественно-основной деятельности, определенной Уставом».

Аналитический учет ведется по каждому направлению деятельности Фонда.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.9. Учет целевого финансирования (продолжение)

Денежные средства от застройщиков в виде обязательных отчислений (взносов), перечисленные в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ на номинальный счет в компенсационный фонд, подлежат отражению на счете 76.АВ. Аналитический учет ведется в разрезе каждого контрагента.

При резервировании денежных средств по получаемой заявке из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) в целях регистрации договора долевого участия в бухгалтерском учете производится отражение обязательного взноса денежных средств застройщиков проводкой Дт 76.АВ – Кт 76.09.1. Аналитический учет ведется в разрезе каждого контрагента. В бухгалтерской (финансовой) отчетности данные суммы показываются свернуто (не отражаются в составе дебиторской и кредиторской задолженности).

При получении уведомления из Росреестра о факте регистрации договора долевого участия, производится перечисление обязательного взноса денежных средств застройщиков с номинального счета на счет компенсационного фонда, что отражается проводкой Дт 76.09.1 – Кт 86.02. При этом на забалансовом счете 013 происходит отражение сумм по каждому договору о долевом участии, зарегистрированному Росреестром, в разрезе застройщиков и договоров.

2.10. Учет финансовых вложений

За единицу бухгалтерского учета финансовых вложений в ценные бумаги принимается отдельная ценная бумага. Ценные бумаги, приобретенные по одинаковой стоимости в одно и то же время, учитываются методом партионного учета.

Стоимостью финансовых вложений признается сумма фактических затрат на их приобретение с учетом накопленного купонного дохода, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. В случае незначительности величины затрат на приобретение финансовых вложений такие затраты признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором они были приняты к бухгалтерскому учету. Уровень существенности составляет 5% (включительно) от величины финансового вложения.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Переоценку по данным финансовым вложениям Фонд производит ежеквартально по рыночной цене (З) исходя из данных, предоставляемых ПАО Московская биржа ММВБ - РТС.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Признаками обесценения финансовых вложений, являются:

- появление у организации-эмитента ценных бумаг, находящихся в собственности и числящихся в учете Фонда, признаков банкротства либо объявление его банкротом;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов (накопленного купонного дохода) при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем и т.д.

Фонд не осуществляет расчет оценки долговых ценных бумаг и займов по дисконтированной стоимости (п. 23 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»).

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.10. Учет финансовых вложений (продолжение)

Финансовые вложения в виде вклада в уставный капитал организации учитывают по первоначальной стоимости исходя из денежной оценки. Проверка на обесценение вкладов в уставный капитал осуществляется при наличии признаков обесценения:

- стоимость доли Фонда в уставном капитале, рассчитанная исходя из чистых активов дочерней компании, имеет отрицательную динамику ниже учетной стоимости финансовых вложений;
- отсутствуют или существенно снижаются поступления дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем.

По итогам 2022 года признаков обесценения по всем видам финансовых вложений не выявлено.

2.11. Учет государственных субсидий

В соответствии с информацией Минфина России ПЗ-1/2015, Инструкцией по применению плана счетов Фонд принимает бюджетные средства, включая ресурсы, отличные от денежных средств, к бухгалтерскому учету на дату заключения соглашения о предоставлении субсидии в виде имущественного взноса.

Признание дебиторской задолженности по субсидии из бюджета на выплату возмещения гражданам – участникам строительства производится по мере заключения соглашений о их предоставлении с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, с государственными органами субъектов Российской Федерации при условии наличия соответствующих бюджетных обязательств в федеральном и (или) региональном бюджете.

Для обобщения информации о движении поступивших бюджетных средств используется счет 86 «Целевое финансирование».

В момент признания дебиторской задолженности по субсидии из бюджета на выплату компенсации гражданам – участникам долевого строительства делается проводка Дт 76 – Кт 86.01. Субсчет зависит от того, из какого бюджета была получена субсидия: 86.01.1 – средства федерального бюджета, 86.01.2 – средства регионального бюджета.

2.12. Учет расходов по займам и кредитам

Учет и раскрытие информации о расходах, связанных с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Расходы, связанные с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора).

Обязательства по полученным займам и кредитам подлежат отражению в бухгалтерской (финансовой) отчетности с подразделением на долгосрочные (срок погашения по которым по условиям договора превышает 12 месяцев) и краткосрочные (срок погашения по которым по условиям договора не превышает 12 месяцев). Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную производится, если до момента погашения займа по условиям договора остается менее 12 месяцев.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.13. Учет доходов

Учет прочих доходов ведется на субсчете 91.01 «Прочие доходы».

Фонд получает и признает доходы от приносящей доход деятельности, а именно: доходы по операциям с ценными бумагами, доходы, полученные по денежным вкладам (депозитам) и неснижаемым минимальным остаткам на расчетных счетах.

2.14. Учет расходов

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, вне зависимости от факта оплаты, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Учет расходов Фонда ведется на балансовом счете 26 «Общехозяйственные расходы».

К расходам, учитываемым на счете 26, относятся в том числе: расходы на приобретение расходных материалов для оргтехники, расходы на приобретение производственного и хозяйственного инвентаря, расходы на канцелярские товары и принадлежности, расходы на хозяйственные материалы, расходы на содержание, ремонт и эксплуатацию административных зданий, командировочные расходы, расходы на формирование корпоративного имиджа и реализацию информационной политики, расходы на оплату труда, консультационные расходы и аудит, расходы по обеспечению безопасности деятельности, расходы на участие и организацию семинаров, выставок, конференций и иных мероприятий, расходы на услуги связи, расходы по приобретению, технической поддержке и сопровождению программного обеспечения, расходы на услуги банка, госпошлины, нотариальные тарифы и иные обязательные платежи, страховые взносы, расходы на подписку на периодические издания, расходы по обеспечению нормальных условий труда и техники безопасности, иные косвенные расходы.

Косвенные расходы, учтенные на счете 26, ежемесячно списываются в дебет счета 86.

2.15. Учет оценочных резервов и оценочных обязательств

Проверка (инвентаризация) обоснованности признания и величины оценочного обязательства осуществляется в конце отчетного года, а также при наступлении новых событий, связанных с этим обязательством (Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (далее – ПБУ 8/2010).

По результатам проверки обоснованности признания и величины оценочного обязательства сумма оценочного обязательства остается без изменения, либо корректируется следующим образом:

- сумма увеличивается в порядке, установленном для признания оценочного обязательства п. 8 ПБУ 8/2010 (без включения в стоимость актива), при получении дополнительной информации, позволяющей сделать уточнение величины оценочного обязательства;
- сумма уменьшается в порядке, установленном для списания оценочного обязательства п. 22 ПБУ 8/2010, при получении дополнительной информации, позволяющей сделать уточнение величины оценочного обязательства.

При признании оценочного обязательства по оплате отпусков в расчет включаются обязательства Фонда по страховым взносам, которые приведут к уменьшению экономических выгод организации в случае наступления события в виде предоставления отпуска работнику или выплаты компенсации за неиспользованный отпуск, т.е. с потенциальных сумм отпускных, включенных в расчет оценочного обязательства. Величина оценочного обязательства обоснованно оценивается исходя из среднедневного заработка сотрудников по состоянию на конец отчетного периода (оценка величины

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.15. Учет оценочных резервов и оценочных обязательств (продолжение)

обязательства на отчетную дату основывается на фактических показателях), по вновь прибывшим сотрудникам в расчет берется оклад. Расчет резерва ведется по каждому сотруднику.

Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией и при этом:

- не погашена в сроки, установленные договором;
- с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В бухгалтерском учете формируется резерв по сомнительным долгам (Дт 86.03 – Кт 63 «Резервы по сомнительным долгам»).

Величина оценочного обязательства под финансирование мероприятий по завершению строительства, осуществляемых Фондом, формируется ежеквартально в размере, определенном в решении Наблюдательного совета. Резервы под финансирование мероприятий по завершению строительства Фондами субъектов Российской Федерации и на выплаты возмещения гражданам-участникам долевого строительства определяются в соответствии с решениями Наблюдательного совета за отчетный период. Периодом принимается квартал.

По объектам, в отношении которых Фондом исполняется «Дорожная карта», величина оценочного обязательства определяется исходя из ориентировочной величины завершения строительства, за вычетом объема финансирования с момента перехода прав и обязательств от застройщика-банкрота к застройщику.

Величина актуарного обязательства определяется на основании ежегодной оценки с привлечением независимого актуария.

В соответствии с Постановлением Правительства № 1192 в решениях о финансировании мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства указывается предельный объем финансирования за счет имущества Фонда и за счет имущественного вноса субъекта Российской Федерации. При этом объем финансирования за счет имущества Фонда принимается равным предельному уровню софинансирования расходного обязательства субъекта Российской Федерации из федерального бюджета, определенному на дату принятия решения о финансировании. В соответствии с п. 10 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» Фонд относит оценочные актуарные обязательства в отношении выплат возмещения и финансирования строительства в случае дефолта застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, подлежащих софинансированию за счет имущественных взносов субъектов Российской Федерации, к условным обязательствам, поскольку полагает, что по данному солидарному с другими лицами обязательству уменьшение экономических выгод Фонда не является вероятным.

2.16. Запасы

Затраты Фонда на приобретение запасов, предназначенных для управленческих нужд в соответствии с п.2 ФСБУ 5/2019, признаются расходами периода, в котором были понесены. В отношении данных запасов не применяется ФСБУ 5/2019. Материальные ценности, используемые для управленческих нужд, признаются в качестве расхода соответственно по группам статей «Расходы на содержание аппарата управления» и «Расходы на целевые мероприятия» непосредственно в отчете о целевом использовании средств.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим расходам на приобретение.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.16. Запасы (продолжение)

Стоимость запасов, используемых для управленческих нужд Фонда (в момент использования или передачи в эксплуатацию стоимость материалов списывается на счет 26), формируется с включением в нее уплаченных поставщикам сумм НДС.

Учет ведется на счете 10 «Материалы» без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

Аналитический учет материальных запасов ведется по видам запасов и материально ответственным лицам.

В состав запасов бухгалтерского баланса также включаются объекты незавершенного производства (строительства).

Учет объектов незавершенного производства (строительства) ведется по фактическим расходам:

- в целом по производству (строительству) и по отдельным объектам (зданию, сооружению и др.), входящим в него;
- по приобретаемым отдельным объектам основных средств, земельным участкам, объектам природопользования и нематериальным активам.

При строительстве объектов Фонд ведет учет затрат нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до получения итоговой формы завершения строительства объекта или полного производства соответствующих работ и затрат.

К законченному строительством объекту запасов относятся принятые в эксплуатацию объекты, приемка которых оформлена в установленном порядке. В учете Фонда затраты по данным объектам в размере их инвентарной стоимости, а также другие расходы списываются со счета незавершенного производства на счета учета приходуемого имущества или источников их финансирования.

2.17. Расходы будущих периодов

Расходы, связанные с приобретением неисключительных прав на использование результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, в том числе неисключительных прав на использование программного обеспечения, архитектурных проектов и т.п. (далее – неисключительные права), осуществляемые на основании лицензионных договоров (соглашений) и других договоров, в соответствии с которыми Фонд приобретает неисключительные права, учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов» и списываются равномерно в течение срока их использования.

2.18. Отложенный налог на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (далее – ПБУ 18/02), утвержденного приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

2.19. Изменения в учетной политике

В связи с утверждением Федеральных законов от 01.07.2021 №273 о внесении изменений в 218-ФЗ для актуализации правил бухгалтерского учета в рамках расширения функций и полномочий деятельности Фонда была утверждена новая редакция учетной политики Фонда. Изменения носят методологический характер и более детальное описание применяемых Фондом операций в бухгалтерском учете.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД**

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. Нематериальные активы

В 2022 году Фонду были переданы исключительные права на программное обеспечение в объеме 166,162 млн рублей в рамках реорганизации Корпорации путем присоединения. Полученные права состоят из:

- аудиовизуальная продукция – 125,94 млн рублей;
- информационные системы ("Реформа ЖКХ" 2.0, "ЖЭКА-Профи") – 27,37 млн рублей;
- учебные пособия – 5,60 млн рублей;
- сайты – 2,44 млн рублей;
- программное обеспечение по тематике ЖКХ – 4,95 млн рублей;
- товарные знаки – 0,155 млн рублей.

В 2022 году Фондом осуществлены работы по разработке программного обеспечения по тематике защиты прав граждан – участников долевого строительства стоимостью 27,96 млн рублей, работы по созданию корпоративного портала Фонда стоимостью 6,46 млн рублей. Полученные программные продукты были приняты в качестве нематериальных активов.

	на 31 декабря 2022 года	на 31 декабря 2021 года	на 31 декабря 2020 года
права на объекты интеллектуальной (промышленной) собственности	200 723	28 256	27 957
патенты, лицензии, торговые знаки, знаки обслуживания, иные аналогичные права и активы	155	-	-
вложения во внеоборотные активы	9 770	-	-
НМА, всего	210 648	28 256	27 957

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.2. Основные средства

По состоянию на 31 декабря 2022 года основные средства Фонда составляют 78 736 тыс. рублей, амортизация основных средств за 2022 год составил 210 521 тыс. рублей, в том числе по праву аренды – 176 643 тыс. рублей

Наличие и движение основных средств представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленный износ	Поступило	Выбыло объектов		начислено износа	первоначальная стоимость	накопленный износ
					первоначальная стоимость	накопленный износ			
Основные средства - всего	за 2022г.	60 813	(15 751)	712 406	694 483	(17 965)	(212 735)	78 736	(210 521)
	за 2021г.	27 919	(4 353)	32 894	-	-	(11 399)	60 813	(15 751)
	за 2020г.	519	(158)	27 400	-	-	(4 195)	27 919	(4 353)
Офисное оборудование	за 2022г.	41 394	(4 643)	5 838	39 524	(4 643)	(7 244)	7 708	(7 244)
	за 2021г.	8 997	(428)	32 397	-	-	(4 216)	41 394	(4 643)
	за 2020г.	-	-	8 997	-	-	(428)	8 997	(428)
Видеонаблюдение	за 2022г.	18 900	(10 743)	-	18 900	(10 743)	(15 610)	-	(15 610)
	за 2021г.	18 403	(3 663)	497	-	-	(7 079)	18 900	(10 743)
	за 2020г.	-	-	18 403	-	-	(3 663)	18 403	(3 663)
Программно-аппаратный комплекс "Застава-DL"	за 2022г.	519	(366)	-	254	(366)	(366)	265	(366)
	за 2021г.	519	(262)	-	-	-	(104)	519	(366)
	за 2020г.	519	(158)	-	-	-	(104)	519	(262)
Транспорт	за 2022г.	-	-	18 583	-	-	-	18 583	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
ЗУ и ОНС	за 2022г.	-	-	665 352	635 805	(2 214)	(9 504)	29 547	(7 290)
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Комплекс по работе с МЭДО	за 2022г.	-	-	20 208	-	-	(3 368)	20 208	(3 368)
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Право аренды	за 2022г.	-	-	-	-	-	(176 643)	-	(176 643)
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочее	за 2022г.	-	-	2 425	-	-	-	2 425	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Наличие и движение вложений в объекты незавершенного строительства и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и	за 2022г.	24 988	495 723	438	(49 186)	471 086

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД**

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	за 2021г.	19 053	38 581	249	(32 397)	24 988
	за 2020г.	265	19 319	266	(265)	19 053
Офисное оборудование	за 2022г.	24 988	31 170	438	(16 882)	38 838
	за 2021г.	19 053	38 581	249	(32 397)	24 988
	за 2020г.	265	19 319	266	(265)	19 053
Право аренды	за 2022г.	-	464 553	-	(32 305)	432 248
	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-

3.3. Финансовые вложения

В структуре финансовых вложений Фонда учитываются долевые (вклад в уставный капитал другой организации), долговые (облигации) финансовые вложения, а также депозиты, размещенные в российских банках сроком свыше 90 дней.

Вложения Фонда в ценные бумаги представлены вложениями в государственные ценные бумаги (облигации федерального займа) и корпоративные ценные бумаги (биржевые облигации).

Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, отраженные на балансе Фонда, по видам представлены в таблице ниже:

Наименование показателя	на 31 декабря 2022 года	на 31 декабря 2021 года	на 31 декабря 2020 года
Внеоборотные, всего	39 060 401	3 856 384	4 333 561
в том числе:			
займы	37 000 000	-	-
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «ДОМ.РФ»)	-	1 276 085	1 324 854
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные ОАО «РЖД»)	796 042	795 746	850 018
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «Почта России»)	-	676 549	705 353
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «Газпромбанк»)	620 121	619 044	884 142
Взносы в уставные капиталы	528 958	387 868	21 000
ценные бумаги (облигации федерального займа)	115 139	100 953	541 582
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «Альфа-Банк»)	142	139	6 612

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД**

Оборотные, всего	11 334	644 326	3 769 987
в том числе:			
ценные бумаги (облигации федерального займа)	-	417 766	338 832
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «Газпромбанк»)	3 302	220 402	309 123
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «Альфа-Банк»)	-	6 158	23 741
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «ДОМ.РФ»)	8 032	-	2 606 387
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные ПАО «Сбербанк»)	-	-	491 903
Финансовые вложения, итого	39 071 735	4 500 710	18 289 802

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года резерв под обесценение финансовых вложений не формировался.

По состоянию на 31 декабря 2022 года финансовые вложения по строке «Займы» отражены средства по договорам займа, заключенным Фондом с заемщиками, источником финансового обеспечения которых являются средства, предоставленные Фонду из Фонда национального благосостояния, в целях реализации проектов по строительству, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры в соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации от 02.02.2022 №87.

По состоянию на 31 декабря 2022 года Фонд имеет 100% долю владения в дочерних компаниях ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий», ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЕНИСЕЙ-25», ООО «Регион-Проект», ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НЕВА-324", ООО "УК ФРТ". Соответствующие вклады в уставные капиталы отражены на балансе Фонда в составе финансовых вложений:

Дочерняя компания	Доля на 31 декабря 2022 года	Стоимость на 31 декабря 2022 года	Доля на 31 декабря 2021 года	Стоимость на 31 декабря 2021 года
ООО "Регион-Проект"	100%	80 000	100%	80 000
ООО"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НЕВА-324"	100%	131 089	-	-
ООО"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЕНИСЕЙ-25"	100%	286 868	100%	286 868
ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий"	100%	21 000	100%	21 000
ООО "УК ФРТ"	100%	10 000	-	-
Итого	-	528 958	-	387 868

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.4. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы Фонда представлены расходами будущих периодов (лицензии на программное обеспечение сроком использования более 12 месяцев) следующим образом:

Прочие внеоборотные активы	на 31 декабря 2022 года	на 31 декабря 2021 года	на 31 декабря 2020 года
Расходы будущих периодов (лицензии на программное обеспечение сроком использования более 12 месяцев)	90 441	30 039	2 108
Итого	90 441	30 039	2 108

3.5. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы Фонда представлены следующим образом:

Запасы	на 31 декабря 2022	на 31 декабря 2021	на 31 декабря 2020
Вложения в объекты незавершенного строительства	82 949 127	54 844 567	51 442 230
Земельные участки и объекты незавершенного строительства	7 831 144	3 613 622	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	17 877	13 468	35
Товары для перепродажи	-	-	6 163
Расходы будущих периодов (лицензии на программное обеспечение сроком использования менее 12 месяцев)	-	-	1 663
Затраты в незавершенном производстве	-	-	20 803
Итого	90 798 148	58 471 657	51 470 894

По состоянию на 31 декабря 2022 года в составе статьи «Вложения в объекты незавершенного строительства» отражены фактически понесенные Фондом затраты на строительство объектов Московской области и Нижегородской области: Жилой комплекс (далее – ЖК) «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный», ЖК «Восточный», ЖК «Новинки Smart City», а также накопленные затраты некоммерческой организации Фонда и предыдущих застройщиков-банкротов по вышеуказанным объектам незавершенного строительства, и права аренды по земельным участкам, предназначенным под строительство многоквартирных домов и объектов инфраструктуры, на основании оценки, указанной в договорах и актах приема-передачи.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.5. Материально-производственные запасы (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2022 года в составе статьи «Земельные участки и объекты незавершенного строительства» отражена стоимость активов, переданных Фонду по основаниям, предусмотренным статьей 201.15-2-2 Федерального закона от 26.10.2002 №127 «О несостоятельности (банкротстве)».

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался.

3.6. Дебиторская задолженность

Весь объем дебиторской задолженности Фонда представлен краткосрочной задолженностью. Дебиторская задолженность представлена следующим образом:

	на 31 декабря 2022 года	на 31 декабря 2021 года	на 31 декабря 2020 года
Дебиторская задолженность			
Краткосрочная	199 198 075	33 201 192	72 968 029
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	34 722 737	29 967 000	15 572 109
Средства целевого финансирования	99 051 302	1 270 210	56 773 089
Процентные доходы	295 195	988 533	471603879,8
Финансирование конкурсного производства	58 954 187	857 536	-
Расчеты по операциям с ценными бумагами	27 084	81 461	102 670
Налоги, взносы	418 800	-	-
права участника долевого строительства	467 005	-	-
Прочие	1 185 155	36 452	48 557
средства целевого финансирования по соглашениям с субъектами	4 076 610	-	-
Итого	199 198 075	33 201 192	72 968 029

На 31 декабря 2022 года авансы выданные составляют 34 722 737 тыс. рублей, из них более 60 % приходятся на авансы по договорам, заключенным Фондом в рамках осуществления функций застройщика по проектам застройщиков-банкротов ГК «Урбан Групп», ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City»), АО СУ-155 (ЖК «Восточный») и 30% приходятся на авансы по специальным инфраструктурным проектам.

Расчеты по операциям с ценными бумагами на дату 31 декабря 2022 года включают дебиторскую задолженность по начисленному купонному доходу по облигациям федерального займа и биржевым облигациям в размере 1 069,35 тыс. рублей и 21 729,72 тыс. рублей соответственно (на 31 декабря 2021 год: 15 120 тыс. рублей и 66 341 тыс. рублей соответственно), а также аванс по договору на оказание услуг по выпуску облигаций в размере 4 284,87 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года у Фонда отсутствуют невыполненные условия предоставления бюджетных средств.

По состоянию на 31 декабря 2022 года дебиторская задолженность в размере 58 954 187 тыс. рублей представлена требованиями Фонда, учтенными конкурсным управляющим в реестре требований кредиторов, реестре текущих платежей, в рамках дела о банкротстве застройщиков-банкротов.

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД**

3.6 Дебиторская задолженность (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2022 года средства целевого финансирования в том числе включали доступные лимиты по соглашениям на предоставление субсидии с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в размере 98 177 069,2 тыс. рублей и по соглашениям с субъектами Российской Федерации в размере 874 233, 147 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года сумма возвратов финансовой поддержки субъектам Российской Федерации по решениям Правления Фонда, отраженной в составе дебиторской задолженности, составила 4 076 610 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года доступные лимиты по соглашениям на предоставление субсидии отражены в составе денежных средств и их эквивалентов. Субсидии из средств Федерального бюджета перечисляются на открытый Фонду лицевой счет в Управлении Федерального казначейства по г. Москве, субсидии из бюджета Московской области и из бюджетов прочих субъектов Российской Федерации – на счет в Фонда банке. Фонд не имеет ограничений к средствам субсидий на указанных счетах. По предоставлении им надлежаще оформленных платежных документов, списание средств со счетов в пользу контрагентов Фонда происходит в течение 2-3 рабочих дней.

3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты номинированы в рублях и представлены следующим образом:

Денежные средства и денежные эквиваленты	на 31 декабря 2022 года	на 31 декабря 2021 года	на 31 декабря 2020 года
Текущие счета в банках-резидентах	21 219 679	29 203 210	30 141 982
Депозиты (договором предусмотрен досрочный возврат без штрафных санкций)	160 168 226	62 541 458	35 400 000
Итого	181 387 905	91 744 668	65 541 982

Депозиты сроком свыше 90 дней отражены в составе денежных средств в связи с возможностью истребования без применения санкций.

Остаток денежных средств на счетах в банках на 31 декабря 2022 года составляет 21 219 679 тыс. рублей, из них остаток средств застройщиков на счете компенсационного фонда, перечисленных в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ в виде обязательных отчислений (взносов), составляет 1 928 002 тыс. рублей (на 31 декабря 2021 года: 1 096 411 тыс. рублей). Данные средства представляют собой величину обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд для исполнения обязательств Фонда перед гражданами – участниками строительства.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.8. Пояснения к отчету о целевом использовании средств

Расшифровка доходной и расходной частей отчета о целевом использовании представлена следующим образом:

	за 2022 год	за 2021 год
Остаток средств на начало отчетного года	(144 910 559)	(253 974 704)
Поступило средств в виде:	337 160 338	65 581 200
Субсидии из федерального бюджета в виде имущественных взносов РФ	146 952 766	27 000 000
Субсидии из бюджетов субъектов Российской Федерации в виде имущественных взносов для осуществления мер по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства многоквартирных домов	25 597 571	17 365 922
Обязательные отчисления застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства	3 753 954	9 865 585
Субсидии из федерального бюджета в виде имущественных взносов РФ на осуществление мероприятий по специальным инфраструктурным проектам	89 952 828	-
Целевые поступления от реализации ЗУ и ОНС, свободных помещений	3 455 682	-
Возвраты неиспользованных целевых средств (ЖКХ)	2 743 809	-
Включение в РТК	51 049 043	-
Прибыль от приносящей доход деятельности	7 930 872	4 490 970
Прочие целевые поступления	175 607	3 369 470
Прочие целевые поступления по специальным инфраструктурным проектам	1 517 373	-
Поступления ЗУ и ОНС	4 030 831	3 489 253
Использовано средств		
Расходы на целевые мероприятия, в том числе:	(186 945 848)	(73 994 878)
выплаты гражданам	(49 999 017)	(33 570 135)
финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства	(84 383 005)	(38 828 769)
погашение задолженности по целевым кредитам (займам) на мероприятия по завершению строительства	(2 481 213)	(1 450 834)
Специальные инфраструктурные проекты	(44 771 066)	-
Программы ЖКХ	(4 101 733)	-
финансирование процедуры конкурсного производства застройщиков, признанных несостоятельными (банкротами) по решению суда	(1 209 813)	(145 139)
Расходы на содержание аппарата управления	(2 347 930)	(1 688 386)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД**

расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	(1 694 561)	(1 225 676)
аренда офисных помещений	(199 420)	(297 159)
программы для ЭВМ	(157 372)	-
Социальные расходы на персонал	(36 048)	(42 398)
расходы на услуги связи	(61 188)	(7 020)
транспортные услуги	(35 278)	(11 809)
расходы на служебные командировки и деловые поездки	(28 332)	(3 801)
прочие	(135 731)	(100 523)
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	(5 255)	(93)
Прочие расходы	(2 760 950)	(875 731)
осуществление иных функций и полномочий, связанных с защитой граждан	(650 467)	(351 249)
Вознаграждение банка-агента за услуги связанные с выплатой возмещению гражданам в соответствии с пунктами 1 и 1.1 статьи 13 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ	(1 192 521)	(417 187)
Информационно-консультационные услуги	(134 393)	(106 812)
иные расходы	(653 168)	(4)
услуги по осуществлению дополнительного контроля за инвестированием временно свободных средств Фонда	(130 401)	(479)
Изменение резерва под финансирование мероприятий по завершению строительства	66 104 118	(21 309 784)
Резерв для выплат гражданам по решениям Наблюдательного совета	(2 236 846)	(2 405 563)
Изменение оценочной величины актуарного резерва	6 004 107	143 757 380
Всего использовано средств	(122 188 603)	43 482 946
Итого	70 061 175	(144 910 559)

Целевые взносы в сумме 266 257 119 тыс. рублей (на 31 декабря 2021 года: 54 234 507 тыс. рублей) на 89 % представлены средствами субсидий федерального бюджета Российской Федерации в виде имущественных взносов, на 1 % взносами денежных средств застройщиков, поступивших с номинального счета на счет компенсационного фонда, и на 10 % средствами субсидий бюджетов субъектов Российской Федерации в виде имущественных взносов.

3.9. Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества

Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества представлен следующим образом:

	на 31 декабря 2022 года	на 31 декабря 2021 года	на 31 декабря 2020 года
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества			
Приобретение нематериальных активов	200 878	28 256	27 958
Приобретение объектов основных средств	75 287	60 813	27 918
Итого	276 165	89 069	55 876

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.10. Заемные средства

Задолженность по кредитам и займам, полученным и предоставленным представлена следующим образом:

	<u>На 31 декабря 2022 г.</u>	<u>На 31 декабря 2021 г.</u>	<u>На 31 декабря 2020 г.</u>
Долгосрочная задолженность по займам и кредитам	37 000 000	–	6 438 474
Долгосрочная задолженность по процентам	-	–	1 002 809
Краткосрочная задолженность по займам и кредитам	-	–	3 924 950
Краткосрочная задолженность по процентам	190 585	–	713 965
Итого	<u>37 190 585</u>	<u>–</u>	<u>12 080 198</u>

По состоянию на 31.12.2022 года задолженность в размере 37 млрд рублей представлена средствами, предоставленными Фонду из Фонда национального благосостояния, в целях реализации проектов по строительству, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры в соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации от 02.02.2022 №87, путем приобретения облигаций Фонда при их первичном размещении.

3.11. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность представлена следующим образом:

	<u>на 31 декабря 2022 года</u>	<u>на 31 декабря 2021 года</u>	<u>на 31 декабря 2020 года</u>
Кредиторская задолженность			
расчеты с физическими лицами - участниками долевого строительства	29 143 831	53 241 128	36 634 951
Финансирование завершения строительства	1 176 726	938 064	1 160 396
расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 329 840	439 222	138 821
задолженность по налогам и сборам	379 709	322 461	203 270
Взносы в дочерние организации	-	219 196	2 324 438
прочие кредиторы	64 581	79 175	41
финансирование конкурсного производства	-	72	344 477
Финансирование субъектов ЖКХ	86 543 075	-	-
расчеты с застройщиками по договорам участия в долевом строительстве	-	-	-
Итого	<u>118 637 762</u>	<u>55 239 318</u>	<u>40 806 394</u>

По состоянию на 31 декабря 2022 года в составе задолженности по финансированию завершения строительства отражена задолженность по договорам, заключенным в рамках завершения строительства объектов Фонда в размере 1 059 156 тыс. рублей, а также задолженность по соглашениям о завершении строительства объектов банкротов – застройщиков фондами субъектов в размере 112 531 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 в составе расчетов с физическими лицами – участниками строительства отражена задолженность по ДДУ в рамках завершения строительства объектов Фондом в размере 23 676 389 тыс. рублей, а также задолженность по выплате возмещения гражданам – участникам строительства по принятым Наблюдательным советом Фонда решениям в

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.11. Кредиторская задолженность (продолжение)

соответствии с Постановлением Правительства № 1192 в размере 5 467 442 тыс. рублей (на 31 декабря 2021 года: 26 996 638 тыс. рублей и 26 177 934 тыс. рублей соответственно).

По состоянию на 31 декабря 2022 задолженность в рамках финансирования целевых программ ЖКХ перед субъектами Российской Федерации по заявкам составила 86 543 075 тыс. рублей.

3.12. Оценочные и условные обязательства

В соответствии с п. 12 статьи 3 Федерального закона № 218-ФЗ, Федеральным законом от 2 ноября 2013 года № 293-ФЗ «Об актуарной деятельности в Российской Федерации» деятельность Фонда подлежит обязательному актуарному оцениванию.

В соответствии с актуарным оцениванием деятельности Фонда по состоянию на 31 декабря 2022 года в бухгалтерской (финансовой) отчетности начислены оценочные обязательства по урегулированию убытков Фонда в размере 123 825 072 тыс. рублей (на 31 декабря 2021 года: 129 829 179 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2022 года Наблюдательным советом Фонда были приняты решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в ряде субъектов Российской Федерации на общую сумму 156 801 482 тыс. рублей (по состоянию на 31 декабря 2021 года: 105 591 млн рублей). По состоянию на 31 декабря 2022 года Фондом были созданы резервы в размере 48 610 778 тыс. рублей под финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в размере фактического финансирования в рамках заключенных соглашений с Фондами Субъектов Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2022 года Наблюдательным советом Фонда были приняты решения на выплаты возмещений участникам строительства в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 в размере 34 506 899 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2022 года Фондом получены персональные данные участников строительства в рамках принятых решений Наблюдательного совета от конкурсных управляющих, позволяющие осуществить выплату гражданам – участникам долевого строительства на сумму 34 675 616 тыс. руб. Фондом сформирован резерв для выплат участникам строительства по решениям Наблюдательного совета, по которым не получены персональные данные от конкурсного управляющего, в размере 2 236 846 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года увеличен резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства проектов ГК «Урбан Групп», ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City») и АО «СУ-155» (ЖК «Восточный»), застройщиком которых является Фонд, на общую сумму 18 422 460 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года оценочная сумма условных обязательств Фонда по выплате возмещения и финансированию строительства в случае дефолта застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, подлежащая софинансированию за счет имущественных взносов субъектов Российской Федерации в соответствии с Постановлением Правительства № 1192, составила 73 096 864 тыс. рублей (по состоянию на 31 декабря 2021 - 74 260 552 тыс. рублей).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД**

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

3.12. Оценочные и условные обязательства (продолжение)

Движение оценочных обязательств за отчетный период представлено следующим образом:

	На оплату отпусков	Резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства	Оценочная величина актуарного обязательства	Резерв для выплат дольщикам по решениям НС	Итого
Баланс на 31 декабря 2020 года	32 254	125 576 285	273 586 559	-	399 195 098
Увеличение резервов	57 704	42 270 483	(143 757 380)	54 925 048	(46 504 144)
Использование резервов	(75 509)	(22 409 003)	-	(52 519 485)	(75 003 997)
Баланс на 31 декабря 2021 года	14 448	145 437 765	129 829 179	2 405 563	277 686 956
Увеличение резервов	271 809	70 085 307	-	34 506 899	104 864 014
Использование резервов	(94 133)	(57 066 949)	(6 004 107)	(34 675 616)	(97 840 804)
Баланс на 31 декабря 2022 года	192 123	158 456 123	123 825 072	2 236 846	284 710 165

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.13. Прочие доходы

Прочие доходы представлены следующим образом:

Прочие доходы	2022 г.	2021 г.
Стоимость облигаций при погашении	643 968	3 724 350
Переоценка по ценным бумагам	226 301	33 272
Прочие	2 340 987	30 896
Прочие доходы, итого:	3 211 256	3 788 518

Проценты к получению представлены следующим образом:

Проценты к получению	2022 г.	2021 г.
Доходы по процентам на депозит	7 742 259	5 348 550
Начисленный купонный доход	219 453	459 337
Проценты к получению, итого:	7 961 712	5 807 887

3.14. Прочие расходы

Прочие расходы представлены следующим образом:

Прочие расходы	2022 г.	2021 г.
Стоимость облигации при покупке	2 698 395	3 733 138
Переоценка по ценным бумагам	97 970	248 454
Комиссия за депозитарные услуги	1 351	2 866
Комиссия биржи	164	9
Комиссии брокера	51	80
Прочие	444 164	21 706
Прочие расходы, итого	3 242 095	4 006 253

3.15. Налог на прибыль организаций

Порядок формирования налоговой базы по налогу на прибыль осуществляется в соответствии с Главой 25 Налогового кодекса Российской Федерации.

В связи с изменениями в Налоговом кодексе (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (в ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2022) в статье 251 подпункт 14 дополнить «в виде доходов от инвестирования временно свободных денежных средств в соответствии с порядком, предусмотренным Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», полученные унитарной некоммерческой организацией, учрежденной российской Федерацией в целях осуществления функций и полномочий публично-правового характера в соответствии с указанным Федеральным законом». Действие положений подпункта 11 (4) пункта 1 статьи 251 НК РФ распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2021г.

Прибыль до налогообложения за 2022 год составила 7 930 873 тыс. рублей (за 2021 год прибыль до налогообложения составляла 5 590 152 тыс. рублей).

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Фонд производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, относятся операции по привлечению государственных субсидий, операции с региональными фондами по финансированию мероприятий по завершению строительства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 и Дорожной картой, операции по привлечению займов и финансовой помощи, размещению депозитов, операции с ценными бумагами, расчеты с банком-агентом в рамках выплат возмещения участникам строительства, расчетно-кассовое обслуживание, аренда помещений и приобретение прочих услуг административного характера, а также вознаграждение основного управленческого персонала.

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» за 2022 год были выделены следующие связанные стороны:

Генеральный директор Фонда:

- Тимофеев Константин Петрович до 10.04.2022;
- Цицин Константин Георгиевич до 01.12.2022;
- Шагиахметов Ильшат Ильгизович с 02.12.2022;
-

Исполнительный директор Фонда:

- Тимофеев Константин Петрович с 02.12.2022;
- Шагиахметов Ильшат Ильгизович с 19.09.2022;

Заместители генерального директора Фонда:

- Быков Антон Юрьевич до 01.12.2022;
- Лисюкова Наталия Андреевна с 20.01.2022 до 29.12.2022;
- Саркисян Артем Васильевич до 01.12.2022;
- Рурин Олег Станиславович с 13.12.2022;
- Долотин Ренат Рафаэлевич с 27.10.2022;
- Тарасов Владимир Михайлович с 02.12.2022;
- Востриков Константин Викторович с 12.10.2022;
- Шырыбыров Станислав Александрович до 06.04.2022.

Финансовый директор Фонда:

- Тарасов Владимир Михайлович до 01.12.2022;

Генеральный директор ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков»:

- Козлов Алексей Сергеевич, с 01.01.2021 по 20.01.2021;
- Федосеев Сергей Валерьевич, с 21.01.2021 по 14.05.2021;
- Шырыбыров Станислав Александрович, с 15.05.2021 по 23.08.2021;
- Евстюнин Николай Викторович, с 24.08.2021 по 18.07.2022
- Григоржевский Андрей Николаевич, исполняющий обязанности генерального директора с 19.07.2022 по 31.01.2023

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик ЕНИСЕЙ – 25»:

- Винокуров Алексей Евгеньевич, с 28.12.2021

Генеральный директор ООО «Регион-Проект»:

- Яруллин Фердинанд Харисович, с 28.07.2021

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик НЕВА – 324»:

- Винокуров Алексей Евгеньевич, с 23.09.2022

Генеральный директор ООО «УК «ФРТ»:

- Сайфуллин Наиль Анварович, с 30.12.2022

Органами управления Фонда являются наблюдательный совет Фонда, правление Фонда и генеральный директор Фонда. Высшим органом управления Фонда является наблюдательный совет Фонда.

Наблюдательный совет Фонда осуществляет контроль за деятельностью Фонда, в том числе за исполнением принимаемых органами управления Фонда решений, использованием средств Фонда, соблюдением Фондом положений законодательства Российской Федерации и устава Фонда.

Согласно Распоряжению Правительства Российской Федерации от 7 октября 2017 года № 2203 (в ред. распоряжений Правительства Российской Федерации от 12.12.2018 года № 2753-р, от 19.07.2019 № 1596-р, от 27.03.2020 № 759-р, от 01.06.2021 № 1441 –р, от 31.03.2022 №691-р) членами наблюдательного совета Фонда назначены следующие лица:

Председатель Наблюдательного совета Фонда:

- Хуснуллин Марат Шакирзянович;

Члены Наблюдательного совета Фонда:

- Шагиахметов Ильшат Ильгизович с 02.12.2022;
- Цицин Константин Георгиевич по 02.12.2022;
- Мутко Виталий Леонтьевич по 31.03.2022;
- Тимофеев Константин Петрович;
- Яцкин Андрей Владимирович;
- Пахомов Сергей Александрович с 31.03.2022;
- Файзуллин Ирек Энварович с 31.03.2022;
- Анохин Василий Николаевич с 31.03.2022;
- Стасишин Никита Евгеньевич по 31.03.2022;
- Моисеев Алексей Владимирович по 31.03.2022;
- Николаев Николай Петрович по 31.03.2022;
- Горнин Леонид Владимирович с 31.03.2022;
- Степанов Максим Сергеевич с 31.03.2022.

Правление Фонда является коллегиальным исполнительным органом управления Фонда.

Председатель Правления Фонда:

- Шагиахметов Ильшат Ильгизович с 02.12.2022 по н/вр.;
- Цицин Константин Георгиевич по 02.12.2022;
- Тимофеев Константин Петрович по 27.04.2022.

Члены Правления Фонда:

- Быков Антон Юрьевич по 02.12.2022;
- Лисюкова Наталия Андреевна, с 28.04.2022 по 02.12.2022;
- Сердюк Ольга Владимировна с 28.04.2022 по 02.12.2022;
- Чепурина Анна Анатольевна с 28.04.2022 по 02.12.2022;
- Антипова Ольга Михайловна с 28.04.2022 по 02.12.2022;
- Малышев Дмитрий Владимирович, по 27.04.2022;
- Тарасов Владимир Михайлович с 09.07.2021;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД**

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- Федулов Дмитрий Дмитриевич, по 27.04.2022;
- Марковский Роман Викторович, по 27.04.2022;
- Тимофеев Константин Петрович с 28.04.2022;
- Рурин Олег Станиславович с 28.04.2022;
- Востриков Константин Викторович с 02.12.2022;
- Долотин Ренат Рафаэлевич с 02.12.2022;
- Шелковый Андрей Николаевич с 27.04.2022;
- Иванов Денис Сергеевич с 02.12.2022;
- Хисамов Раиль Рамилович с 02.12.2022;
- Завертязев Александр Витальевич с 02.12.2022.

4.1. Операции со связанными сторонами

Денежные потоки с обществом, находящимся под контролем государства

Денежные потоки по получению/погашению займов и прочих услуг АО «ДОМ.РФ» представлены в таблице ниже.

	<u>За 2022 г.</u>	<u>За 2021 г.</u>
Движение денежных средств		
Получение займов	-	-
Погашение займов	-	(4 794 961)
Оплата за услуги аренды помещения	-	(34 605)
Оплата за комплекс услуг (бухгалтерское сопровождение)	-	(41 189)
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	<u>-</u>	<u>(4 870 755)</u>

Сумма начисленных процентов за 2022 год составила 0 рублей (за 2021 год: 201 885 тыс. рублей).

Денежные потоки по получению/погашению кредитов банка АО «Банк ДОМ.РФ» представлены в таблице ниже.

	<u>За 2022 г.</u>	<u>За 2021 г.</u>
Движение денежных средств		
Получение кредитов	-	-
Погашение кредитов	-	(7 687 302)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	<u>-</u>	<u>(7 687 302)</u>

Денежные потоки по операциям с ценными бумагами АО «ДОМ.РФ» представлены в таблице ниже.

	<u>За 2022 г.</u>	<u>За 2021 г.</u>
Движение денежных средств		
Покупка облигаций АО «ДОМ.РФ»	-	-
Погашение номинала облигаций АО «ДОМ.РФ»	1 314 112	2 583 896
Купонный доход по облигациям АО «ДОМ.РФ»	441	11 958
Сальдо денежных потоков за отчетный период	<u>1 314 553</u>	<u>2 595 854</u>

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2022 ГОД**

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

4.1. Операции со связанными сторонами (продолжение)

Денежные потоки по расчету с дочерними организациями по вкладам в уставный капитал за 2022 год:

- Вклад в уставный капитал ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НЕВА-324» 131 089 тыс. рублей;
- Вклад в уставный капитал ООО «УК ФРТ» 10 000 тыс. рублей.

Денежные потоки по операциям с ценными бумагами Министерства финансов Российской Федерации представлены в таблице ниже.

	<u>За 2022 г.</u>	<u>За 2021 г.</u>
Движение денежных средств		
Покупка облигаций Минфин России		
Погашение номинала облигаций Минфин России	440 729	340 640
Купонный доход по облигациям Минфин России	6 658	5 587
Сальдо денежных потоков за отчетный период	447 387	346 227

Денежные потоки с прочими компаниями с государственным участием представлены в таблице ниже.

	<u>За 2022 г.</u>	<u>За 2021 г.</u>
Движение денежных средств		
Комиссия брокера	(51)	(80)
Проценты по депозитным сделкам	5 811 199	3 254 654
Депозитарные услуги	(1 351)	(2 866)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	3 251 708	3 251 708

Заемные средства и кредиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2022 года кредиторская задолженность перед АО «ДОМ.РФ» составила 0 рублей (по состоянию на 31 декабря 2021 года: 890 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2022 года кредиторская задолженность перед ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» составила 14 694,364 тыс. руб.

Дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2022 года дебиторская задолженность АО «Банк ДОМ.РФ» составила 145 685 тыс. рублей по договорам на осуществление выплат возмещений гражданам в соответствии с пунктом 1 статьи 13 Федерального закона №218-ФЗ.

По состоянию на 31 декабря 2022 года дебиторская задолженность по соглашению от 10.07.2020 №06/2391-20 по ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» составила 929 718,509 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года дебиторская задолженность со связанными сторонами составляла:

По состоянию на 31 декабря 2021 года дебиторская задолженность АО «Банк ДОМ.РФ» составила 5 231 808 тыс. рублей по договорам на осуществление выплат возмещений гражданам в соответствии с пунктом 1 статьи 13 Федерального закона №218-ФЗ.

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

4.1. Операции со связанными сторонами (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2021 года дебиторская задолженность по соглашению от 10.07.2020 №06/2391-20 по ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» составила 929 718,509 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года дебиторская задолженность по ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» за комплекс услуг по сопровождению деятельности составила 121 759,389 тыс. рублей.

5. РИСКИ

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержен Фонд, и механизмы управления рисками

Актуарный (страховой) риск – профильный риск Фонда, 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 Фонда 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 Фонда в отношении ожидаемых событий, а также стресс-тестирование в отношении неожиданных потерь.

Оценка величины обязательств Фонда 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 Фондом для оценки обязательств по состоянию на 31 декабря 2022 года, представлены ниже.

Вероятность дефолта застройщика по проекту, отражающая принимаемый Фондом 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 Фонда по состоянию на 31 декабря 2022 года составило 20,7 % с учетом поведенческого фактора (известной на дату просрочки относительно изначально запланированных дат строительства) (на 31 декабря 2021

5. РИСКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

года: 20,1%). 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 2022 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.

Показатель LGD составил 71.0 % по состоянию на 31 декабря 2022 года (31 декабря 2021 года: 55,9%). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

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

Операционные расходы

Для целей прогнозирования операционных расходов использовался удельный показатель – сумма операционных расходов на 1 рубль ответственности, покрываемой Фондом, который рассчитывался как отношение операционных расходов к средней ответственности за период на основе утвержденного Фондом бюджета на 2022 год. Увеличение данного значения приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

Тяжесть страховых случаев

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

Консервативность присвоения признака дефолта на уровне проекта/очереди

Данный показатель рассчитывается на основе исторических данных как отношение суммы жилых площадей в объектах, фактически зафиксированных как остановленные, к общей сумме жилых площадей всех объектов в проекте/очереди. При среднем значении в 85% во избежание излишнего оптимизма принято решение добавить к 85% нагрузку на риски в размере 10% и использовать единую ставку LS=95%. Увеличение данного показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

5. РИСКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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

При размещении временно свободных денежных средств Фонд 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 2022 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.

Максимальная подверженность кредитному риску представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

	<u>31 декабря 2022 года</u>	<u>31 декабря 2021 года</u>
Денежные средства и их эквиваленты	280 266	92 882
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	84 198	86 657
Займы выданные	15 376	-
Инвестиционные ценные бумаги	1 566	4 194
Прочие финансовые активы	4 492	243
Итого финансовые активы, подверженные кредитному риску	<u>385 898</u>	<u>183 976</u>

Операционный риск – риск потерь, связанных с несоответствием внутренних процедур, информационных и других систем характеру и масштабам деятельности Фонда и/или требованиям действующего законодательства, их нарушения сотрудниками Фонда или иными лицами, нарушения функционирования таких систем; в основе управления операционным риском лежит сбор и анализ информации и событиях операционного риска, на основе которого разрабатываются меры минимизации риска.

Рыночный риск – это риск того, что у Фонда могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски, например, риск изменения цен на долевые инструменты. Фонд не подвержен рыночному риску, в связи с тем, что Фонд осуществляет деятельность только в российских рублях и у Фонда отсутствуют инвестиции в долевые финансовые инструменты.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Ряд положений действующего российского налогового законодательства сформулированы недостаточно четко и однозначно, что зачастую приводит к их различному толкованию, выборочному и непоследовательному применению, а также частым и в ряде случаев мало предсказуемым изменениям с возможностью их ретроспективного применения. Фонд внимательно следит за текущими

5. РИСКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

изменениями российского налогового законодательства, уделяя внимание развитию судебной практики по спорным налоговым вопросам.

На практике налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации и применении отдельных положений российского налогового законодательства, а также при проведении налоговых проверок. В результате ранее не оспариваемые подходы Фонда к расчету налоговых обязательств могут быть оспорены российскими налоговыми органами в ходе будущих налоговых проверок. В результате, соответствующими налоговыми органами могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы, что может оказать влияние на деятельность Фонда.

Правовые риски, связанные с изменением международного налогового законодательства, не оказывают существенного влияния на деятельность Фонда в связи с тем, что Фонд осуществляет свою деятельность исключительно на территории Российской Федерации.

Репутационные риски

Руководство Фонда считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его контрагентов вследствие негативного представления о деятельности Фонда, соблюдении сроков выполнения работ (услуг) и обязательств, а также участия Фонда в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Фондом как несущественные.

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В январе 2023 года подписаны дополнительные соглашения об увеличении лимита субсидий из федерального бюджета на 53 000 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.

**Генеральный директор, Председатель Правления
И. И. Шагнаметов**

**Главный бухгалтер
М. П. Олиферевская**

29 марта 2023 года

