

# 2018

## ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

---

ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ  
ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

## СОДЕРЖАНИЕ

---

<b>01. ВВЕДЕНИЕ</b>	<b>2</b>
ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ФОНДА	4
ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ФОНДА	6
<b>02. ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2018 ГОДА</b>	<b>8</b>
<b>03. ПОЛОЖЕНИЕ ФОНДА В ОТРАСЛИ</b>	<b>12</b>
<b>04. ОБЗОР ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА ЗА 2018 ГОД</b>	<b>20</b>
<b>05. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПОЛНЕНИИ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ФОНДА</b>	<b>68</b>
<b>06. ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>74</b>



## ВВЕДЕНИЕ

Годовой отчет утвержден решением наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» от 28.06.2019 № НС-5/2019.

Настоящий годовой отчет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» (далее — Фонд) по итогам деятельности за 2018 год подготовлен в соответствии с:

- Федеральным законом от 03.07.2016 № 236-ФЗ «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Уставом Фонда, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1231.

ЖК «Солнечная система»,  
Московская область





## ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ФОНДА

**За прошедший год была проведена масштабная работа по повышению уровня защищенности прав и законных интересов граждан — участников долевого строительства. Стартовала самая значимая реформа строительной отрасли: с 01.07.2019 застройщикам предстоит перейти от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. Это позволит избежать появления новых обманутых дольщиков в стране.**

Сегодня в России насчитывается более 2 тыс. недостроенных домов, около 203 тыс. семей остаются без жилья. Проблема обманутых дольщиков является одним из наиболее острых социальных вопросов. Для ее решения, во исполнение поручения Президента Российской Федерации В.В. Путина в конце 2017 года создан Фонд.

При поддержке государства Фонд в полной мере стал гарантом защиты прав обманутых дольщиков и за год работы доказал свою значимость на рынке строительства.

Кроме того, в законодательство Российской Федерации были внесены поправки, предусматривающие уплату застройщиками обязательных отчислений (взносов) в Фонд в отношении всех заключаемых договоров участия в долевом строительстве.

По поручению Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко Фонд приступил к организации завершения строительства 65 домов обанкротившихся застройщиков группы компаний «Урбан Групп» в Московской области.

Впервые для защиты прав дольщиков применен механизм софинансирования строительства за счет средств компенсационного фонда, средств федерального и регионального бюджетов. Помимо этого, Фонд занимается организацией защиты прав дольщиков, пострадавших от недобросовестных действий застройщика ООО СК «Реставрация», в городе Красноярске.

Также в апреле 2019 года Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко утвержден План мероприятий по восстановлению прав граждан — участников долевого строительства многоквартирных домов застройщиков, входящих в группы компаний «ЭкоГрад» и «Квартстрой». Фондом будет

завершено строительство 88 домов, в отношении которых не осуществлялись взносы в компенсационный фонд, и обеспечено восстановление прав более 4 тыс. дольщиков.

От лица наблюдательного совета хочу поблагодарить менеджмент и сотрудников Фонда за успешное выполнение поставленных перед ними задач и рассчитываю на дальнейшую эффективную работу в 2019 году.

**Председатель  
наблюдательного совета Фонда  
С. Приходько**

## ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ФОНДА

**Фонд начал свою деятельность осенью 2017 года. За это время произошли существенные изменения на рынке жилищного строительства. В 2018 году начался переход от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. Совершенствование механизмов финансирования жилищного строительства обеспечит безопасность и надежность вложений средств людей в строительство жилья. Работа Фонда направлена на обеспечение защиты прав покупателей строящегося жилья в переходный период. По состоянию на 31.12.2018 Фондом принята ответственность в отношении 194,6 тыс. договоров участия в долевом строительстве более 2,5 тыс. застройщиков.**

В 2018 году мы столкнулись с первым случаем недобросовестных действий со стороны застройщика, перечислявшего взносы в компенсационный фонд: была признана банкротом группа компаний «Урбан Групп». В результате обманутыми оказались более 14 тыс. дольщиков. По поручению Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В. Л. Мутко Фонд приступил к организации завершения строительства 65 домов девелопера, была утверждена «дорожная карта» по восстановлению прав дольщиков группы компаний «Урбан Групп».

В кратчайшие сроки была организована работа штабов, которые принимали заявления граждан о включении в реестр требований участников строительства. Помимо этого, проводится постоянная работа по информированию дольщиков группы компаний «Урбан Групп» о ходе обследования и строительства домов. В течение года регулярно проводились встречи с инициативными группами дольщиков всех жилых комплексов при участии представителей Министерства жилищной политики Московской области, городских администраций, общества с ограниченной ответственностью «Техни-

ческий заказчик Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства», конкурсного управляющего. Все строительные площадки были оборудованы камерами круглосуточного видеонаблюдения, что позволило обеспечить контроль за строительными работами как Фонду, так и самим дольщикам. 24.05.2019 началась выдача ключей от квартир в 5 домах, достроенных Фондом, в отношении которых в мае 2019 года получены разрешения на ввод в эксплуатацию.

В конце года еще один застройщик — ООО СК «Реставрация» (г. Красноярск) — был признан банкротом. Указанный застройщик не завершил строительство 10 домов. Обязательные взносы в компенсационный фонд уплачивались только по 3 домам. При этом Фонд осуществляет защиту прав 1,2 тыс. участников долевого строительства многоквартирных домов ООО СК «Реставрация».

При содействии Фонда в 2018 году внесены ключевые поправки в законодательство Российской Федерации, существенно снижающие риски участников долевого строительства. Теперь после завершения строительства проблемного дома дольщики могут получить не только квартиры, но и нежилые помещения площадью до 7 кв. метров и машино-места.

Для завершения строительства домов созданы ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства» и новый застройщик — Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства».

Благодарю команду Фонда за проведенную работу. Высокий профессионализм и ответственность каждого сотрудника являются важными факторами в успешном решении поставленных перед нами задач. От лица Фонда хочу поблагодарить Президента Российской Федерации В. В. Путина, Правительство Российской Федерации, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и другие профильные органы власти, а также наблюдательный совет Фонда за оказанное доверие. Мы продолжим работу, направленную на защиту прав граждан от недобросовестных действий застройщиков.

**Генеральный директор Фонда  
А. Плутник**



02

ОСНОВНЫЕ  
СОБЫТИЯ  
2018 ГОДА

ЖК «Солнечная система»,  
Московская область





**1 ИЮЛЯ**

Вступил в силу Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-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», в соответствии с которым Фонд был наделен новыми полномочиями по завершению строительства тех проблемных объектов, которые не застрахованы в Фонде.

**9 ИЮЛЯ**

Арбитражным судом Московской области по заявлениям Фонда приняты решения о признании пяти застройщиков, входящих в группу компаний «Урбан Групп», несостоятельными (банкротами) и открытии в отношении застройщиков конкурсного производства сроком на один год.

**21 ИЮЛЯ**

Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В. Л. Мутко утвержден План мероприятий («дорожная карта») по восстановлению прав граждан — участников долевого строительства в многоквартирных домах группы компаний «Урбан Групп».

**15 АВГУСТА**

Для осуществления функций технического заказчика в процессе реализации мероприятий по завершению строительства объектов застройщиков-банкротов Фондом создано юридическое лицо — ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства».

**6 СЕНТЯБРЯ**

В целях реализации мероприятий по завершению строительства объектов застройщиков-банкротов, а также обеспечения контроля целевого расходования средств, Фондом создана некоммерческая унитарная организация, Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства», к которой в случае банкротства застройщиков, при принятии соответствующих решений арбитражными судами переходят права и обязательства перед участниками строительства от застройщиков-банкротов, а также функции застройщика.

**5 ДЕКАБРЯ**

Арбитражным судом Красноярского края по заявлению Фонда принято решение о признании ООО СК «Реставрация» несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении компании конкурсного производства сроком на один год.

**21 ДЕКАБРЯ**

По итогам комплексной проверки, проведенной Главным управлением государственного строительного надзора Московской области, заключения о соответствии техническим регламентам и проектной документации были получены в отношении четырех домов застройщиков, входящих в группу компаний «Урбан Групп». Общая площадь жилых помещений в указанных домах составила 77 тыс. кв. метров (2 759 договоров участия в долевом строительстве).

**25 ДЕКАБРЯ**

В Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» внесены изменения: предусмотрено включение в реестр требований участников строительства к застройщикам-банкротам прав дольщиков на машино-места и нежилые помещения, площадь которых не превышает семи квадратных метров, а также введено обязательство по уплате застройщиками обязательных отчислений (взносов) в Фонд в отношении всех новых договоров участия в долевом строительстве.

**31 ДЕКАБРЯ**

С начала работы Фонда более 2,5 тыс. застройщиков из 78 регионов России перешли к использованию нового государственного механизма по обеспечению защиты прав граждан — участников долевого строительства на рынке жилищного строительства. Общий объем взносов по зарегистрированным Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии договорам участия в долевом строительстве в компенсационный фонд составил 9 788 млн рублей с учетом накопленного купонного дохода от инвестирования.



03

ПОЛОЖЕНИЕ  
ФОНДА  
В ОТРАСЛИ

ЖК «Опалиха 03»,  
Московская область





**В 2018 году объем ввода в эксплуатацию жилых домов составил 75,7 млн кв. метров, в том числе многоквартирных жилых домов — 43,2 млн кв. метров, что на 4,4 % и 6,5 % соответственно ниже показателей 2017 года. Доля реализуемых до момента ввода домов в эксплуатацию помещений в многоквартирных домах составляет 70–80 %.**

**При этом денежные средства граждан — участников долевого строительства, привлекаемые застройщиками для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, являются основным источником финансирования жилищного строительства.**

Во исполнение поручения Президента Российской Федерации В.В. Путина по итогам заседания Государственного совета, состоявшегося 17.05.2016, в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение защиты прав и законных интересов граждан — участников долевого строительства, 20.10.2017 начал свою работу Фонд.

**Деятельность Фонда — один из важнейших гарантов доверия граждан к сектору жилищного строительства, а основной приоритет деятельности Фонда — защита прав граждан — участников долевого строительства.**

С даты регистрации Фонда федеральным законодательством введен в действие новый механизм обеспечения ответственности застройщиков перед дольщиками, предусматривающий формирование Фондом компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законодательством

об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для строительства (создания) многоквартирных домов. Размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 % от цены каждого договора участия в долевом строительстве.

Фонд вправе использовать средства компенсационного фонда на выплату возмещения гражданам — участникам долевого строительства в случае банкротства застройщиков, а также на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства застройщиков-банкротов, и на иные цели, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 218-ФЗ).

Помимо средств компенсационного фонда, на финансирование мероприятий по завершению строительства Фонд может направлять средства, полученные в виде имущественного взноса от Российской Федерации и иных публично-правовых образований, в том числе субъектов Российской Федерации.

**КОЛИЧЕСТВО ЗАСТРОЙЩИКОВ, ПЕРЕШЕДШИХ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ НОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО МЕХАНИЗМА ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН — УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ УЧАСТИИ ФОНДА, СОСТАВИЛО БОЛЕЕ**

**2,5** тыс. по состоянию на 31.12.2018

**РАЗМЕР СРЕДСТВ КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА СОСТАВИЛ**

**9,788** млрд рублей с учетом накопленного купонного дохода от инвестирования

Количество зарегистрированных в 2018 году договоров участия в долевом строительстве, по которым были уплачены взносы в компенсационный фонд, составило 192,2 тыс., или 27 % от общего количества всех заключенных в 2018 году договоров участия в долевом строительстве.



**ЖК «Митино О2»,  
Московская область**

Федеральным законом от 25.12.2018 № 478-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 — Закон № 478-ФЗ) внесены изменения в Закон № 218-ФЗ, предусматривающие возможность финансирования мероприятий по завершению

строительства объектов, строительство которых осуществлялось в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 214-ФЗ), и в отношении которых застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

## МОНИТОРИНГ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Фонд на постоянной основе осуществляет мониторинг соответствия застройщиков требованиям, установленным частью 1.1, пунктами 1.1–7 части 2 статьи 3

Закона № 214-ФЗ, на основании информации, сведений и документов, размещенных в единой информационной системе жилищного строительства.

**В течение 2018 года мониторинг был проведен в отношении 1 034 застройщиков. По результатам мониторинга Фонд направил 486 уведомлений о выявленных нарушениях (в том числе 265 — о несоответствии застройщиков требованиям Закона № 214-ФЗ, 183 — о фактах предоставления застройщиками недостоверных сведений и 38 — о прочих нарушениях) в контролирующие органы регионов, территориальные органы регистрации прав на недвижимое имущество. На основании направленных уведомлений Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее — Росреестр) приостановлена регистрация новых договоров участия в долевом строительстве застройщиков до устранения нарушений.**



## УЧАСТИЕ ФОНДА В ЗАВЕРШЕНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОБЛЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ

В целях реализации мероприятий по завершению строительства объектов, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства, а также обеспечения контроля целевого расходования средств, направляемых на финансирование данных мероприятий, Фондом 06.09.2018 создана некоммерческая унитарная организация со стопроцентным участием Фонда, **Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства»**, на которую могут быть возложены функции застройщика. Деятельность некоммерческой организации Фонда осуществляется в соответствии с требованиями статьи 9.1 Закона № 218-ФЗ. В случае банкротства застройщиков, при наличии соответствующих решений арбитражных судов к Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» переходят права и обязательства застройщиков-банкротов перед участниками строительства. Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» может осуществлять деятельность, в том числе мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства, за счет собственного имущества, а также за счет денежных средств, предоставляемых Фондом.

Функции технического заказчика некоммерческой организации Фонда также осуществляет юридическое лицо, специально созданное для этих целей Фондом 15.08.2018 — **ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков»**.

**В декабре 2018 года Фондом «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» были поданы заявления о намерении стать приобретателем прав и обязательств застройщиков группы компаний «Урбан Групп» (далее — ГК «Урбан Групп»), признанных банкротами.**

*Информация об участии Фонда в завершении строительства проблемных объектов застройщиков-банкротов ГК «Урбан Групп» и ООО СК «Реставрация» представлена в разделе «Обзор деятельности Фонда за 2018 год».*



**ЖК «Эдельвейс-Next»,  
г. Красноярск**



04

ОБЗОР  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
ФОНДА  
ЗА 2018 ГОД

ЖК «Митино О2»,  
Московская область





Основные направления деятельности Фонда определены Законом № 218-ФЗ:

- формирование компенсационного фонда и своевременный и достоверный учет поступающих в него обязательных отчислений (взносов) застройщиков в целях обеспечения контроля за исполнением застройщиками обязанности по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
- выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам — участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, при несостоятельности (банкротстве) застройщика в соответствии с Законом № 218-ФЗ;
- аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика;
- финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда, а также за счет имущественных взносов Российской Федерации и иных публично-правовых образований в имущество Фонда;

- финансирование мероприятий по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в целях последующей безвозмездной передачи указанных объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований;
- взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и застройщиками;
- осуществление иной деятельности, направленной на достижение поставленных перед Фондом целей, в соответствии с полномочиями, установленными федеральными законами.

## ФОРМИРОВАНИЕ И УЧЕТ СРЕДСТВ КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА

С момента регистрации Фонда и по состоянию на 31.12.2018 с Фондом начали работать более 2,5 тыс. застройщиков из 78 регионов России.



ЖК «Видный город»,  
Московская область

ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2018  
РАЗМЕР КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА СОСТАВИЛ

**9,788** МЛРД  
РУБЛЕЙ

с учетом накопленного купонного дохода  
от инвестирования.

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДОГОВОРОВ  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ПО КОТОРЫМ ФОНД  
ПРИНЯТА ОТВЕТСТВЕННОСТЬ, СОСТАВИЛА

**811,6** МЛРД  
РУБЛЕЙ

ВСЕГО ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2018  
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

**194,6** ТЫС. ДОГОВОРОВ  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ  
СТРОИТЕЛЬСТВЕ

с уплатой взносов в компенсационный фонд

В ОТНОШЕНИИ

**247,6** ТЫС.  
КВАРТИР

общей площадью  
11,86 млн кв. метров

## ВЫПЛАТА ВОЗМЕЩЕНИЯ ГРАЖДАНАМ — УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Выплата возмещения гражданам — участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в соответствии с Законом № 218-ФЗ и Правилами выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» возмещения гражданам — участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусма-

тривающим передачу жилых помещений, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1233, в случае если застройщик признан арбитражным судом банкротом, в отношении застройщика открыто конкурсное производство и застройщиком уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по договорам участия в долевом строительстве.

**В 2018 году отсутствовали обстоятельства, предусматривающие осуществление Фондом выплат возмещения гражданам — участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве.**

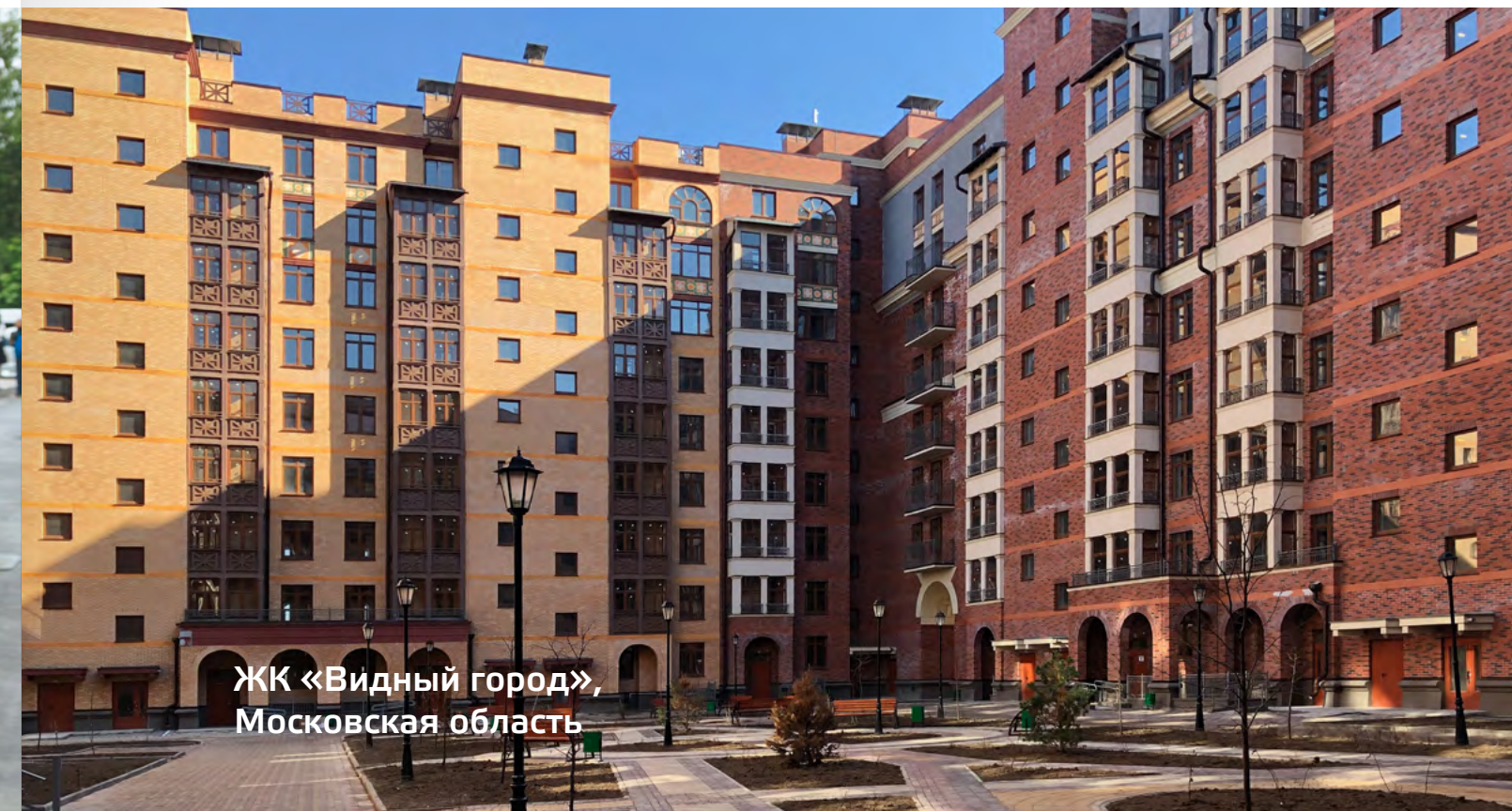
## ФИНАНСИРОВАНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАВЕРШЕНИЮ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в целях последующей безвозмездной передачи указанных объектов инфраструктуры

в государственную или муниципальную собственность осуществляется в соответствии с Законом № 218-ФЗ, Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон № 127-ФЗ) и Правилами принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1234.



## ГРУППА КОМПАНИЙ «УРБАН ГРУПП»



Во исполнение поручений Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (протокол совещания у Министра строительства Российской Федерации В. В. Якушева по вопросу защиты прав граждан, вложивших денежные средства в строительство объектов ГК «Урбан Групп» от 24.05.2018 № 303-ПРМ-ВЯ) проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности группы.

*По состоянию на дату банкротства ГК «Урбан Групп» являлась крупнейшим девелопером Московской области, входящим в ТОП-20 застройщиков России по объему строящегося жилья. Группа основана в 2006 году Андреем Викторовичем Пучковым и Александром Борисовичем Долгиным.*



## НЕ ЗАВЕРШЕНО СТРОИТЕЛЬСТВО

**6** ЖИЛЫХ  
КОМПЛЕКСОВ **65** ДОМОВ



ЖК «Опалиха ОЗ»,  
Московская область



ЖК «Видный город»,  
Московская область

В результате проверки выявлены факты, свидетельствующие о неуплате в полном объеме финансовых обязательств и наличии признаков неплатежеспособности застройщиков ГК «Урбан Групп» (ООО «Ваш Город», ООО «Хайгейт», ООО «Ивастрой», ООО «Экоквартал», АО «Континент Проект»), а также индикаторы нецелевого расходования денежных средств (в частности, оплаты потенциально фиктивных услуг, в том числе оказанных сотрудниками компаний группы, а также их родственниками, оплаты

в адрес неблагонадежных контрагентов и физических лиц, связанных с менеджментом ГК «Урбан Групп»).

Полный отчет по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности группы доступен по ссылке: [результаты проверки ГК «Урбан Групп»](#).



## СТОИМОСТЬ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

**67,6** МЛРД  
РУБЛЕЙ

Арбитражный суд Московской области 09.07.2018 признал застройщиков группы несостоятельными (банкротами) и утвердил конкурсным управляющим Аглинишкене Светлану Анатольевну. По состоянию на дату банкротства застройщиками ГК «Урбан Групп» не завершено строительство **65 многоквартирных жилых домов** в составе **6 жилых комплексов**, для строительства которых привлечены средства участников долевого строительства, в том числе **9 многоквартирных жилых домов**,

по которым были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

По предварительной оценке, стоимость завершения строительства составила 67,6 млрд рублей.

*Стоимость мероприятий по завершению строительства будет уточнена по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости в ходе проведения экспертизы проектной документации Государственным автономным учреждением Московской области «Мособлгосэкспертиза».*

В целях завершения строительства объектов ГК «Урбан Групп» Правительством Российской Федерации утвержден План мероприятий («дорожная карта») по восстановлению прав граждан — участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан Групп» от 21.07.2018 № 5620п-П9 (далее — План мероприятий).

Планом мероприятий предусмотрено софинансирование мероприятий по завершению строительства домов в равных долях из средств федерального бюджета и бюджета Московской области. Финансирование завершения строительства объектов инфраструктуры в размере 100 % сметной стоимости предусмотрено за счет средств бюджета Московской области.

# 8

**МЛРД  
РУБЛЕЙ**

В 2018 году Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и Фондом заключены соглашения о предоставлении субсидий в размере 8 млрд рублей в целях завершения строительства многоквартирных домов. Также для осуществления мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства многоквартирных домов Федеральным законом

от 29.11.2018 № 459-ФЗ «О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» предусмотрено предоставление бюджетных средств на сумму 3 млрд рублей. 01.03.2019 заключено соглашение между Правительством Московской области и Фондом о предоставлении субсидии в размере 5 млрд рублей в 2019 году на завершение строительства многоквартирных домов.

В целях реализации мероприятий по завершению строительства жилых домов в рамках процедуры банкротства застройщиков в период до передачи прав и обязанностей новому застройщику, дочерним обществом Фонда, ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков», в отношении всех объектов строительства заключены договоры с застройщиками-банкротами в лице конкурсного управляющего на выполнение функций технического заказчика. Конкурсным управляющим при участии технического заказчика заключены договоры, необходимые для завершения строительства и сдачи в эксплуатацию объектов незавершенного строительства, в том числе на обследование технического состояния объектов незавершенного строительства, на разработку проектно-сметной документации, на выполнение функций генерального подрядчика. В результате мероприятий, осуществленных по итогам комплексной проверки, проведенной Главным управлением государственного строи-

тельного надзора Московской области, заключения о соответствии техническим регламентам и проектной документации 21.12.2018 были получены в отношении четырех домов застройщиков ГК «Урбан Групп». Это дом № 6 в ЖК «Митино О2», дом № 7 в ЖК «Опалиха ОЗ», дом № 7 в ЖК «Видный город» и корпус № 1 дома № 6 в ЖК «Солнечная система». Указанные дома были введены в эксплуатацию в мае 2019 года.

В целях информирования граждан по вопросам завершения строительства, Фондом обеспечено проведение регулярных коллективных и индивидуальных встреч с дольщиками шести ЖК ГК «Урбан Групп» при участии представителей Министерства жилищной политики Московской области, городских администраций, ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков», конкурсного управляющего. Всего за 2018 год Фондом проведено более 20 встреч.

*Стоимость мероприятий по завершению строительства будет уточнена по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости в ходе проведения экспертизы проектной документации Государственным автономным учреждением Московской области «Мособлгосэкспертиза».*



## ООО СК «РЕСТАВРАЦИЯ»

ЖК «Эдельвейс-Next»,  
г. Красноярск



Во исполнение поручений Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (протокол совещания у заместителя Министра строительства Российской Федерации Н. Е. Сташина по вопросам завершения строительства и восстановления прав граждан — участников долевого строительства объектов ЖК «Эдельвейс-Next» и ЖК «Фестиваль» в г. Красноярске, застройщиком которых является ООО СК «Реставрация» от 01.10.2018 № 527-ПРМ-НС) проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности застройщика ООО СК «Реставрация» (г. Красноярск).

*ООО СК «Реставрация» основано в 1990 году и специализировалось на реставрации и восстановлении памятников истории и архитектуры на территории Красноярского края. С 2005 года основным видом деятельности компании является строительство и продажа жилой недвижимости.*

В результате проверки выявлены факты, свидетельствующие о неудовлетворительном финансовом положении и наличии признаков неплатежеспособности застройщика, индикаторы нецелевого расходования денежных средств.



В частности, выявлены признаки нарушения законодательства Российской Федерации, в том числе:

- 157 млн рублей перечислены в адрес двух юридических лиц после их ликвидации, первичная документация, подтверждающая выполнение работ не обнаружена;
- существенная часть расчетов с поставщиками (на сумму около 1,1 млрд рублей) осуществлялась с использованием наличных денежных средств через кассу организации, в том числе путем заключения договоров на суммы, не превышающие 100 тыс. рублей с целью формального соблюдения требований законодательства (до 450 договоров с одним поставщиком);
- выявлены факты, указывающие на ведение двойной бухгалтерии: в период с 2014 по 2017 год включительно поступления наличных денежных средств фиксировались в блокнотах, обнаруженных среди документов отдела бухгалтерии организации, без отражения в системе бухгалтерского учета.



## НЕ ЗАВЕРШЕНО СТРОИТЕЛЬСТВО

**2** ЖИЛЫХ  
КОМПЛЕКСОВ **10** ДОМОВ



ЖК «Фестиваль»,  
г. Красноярск

Полный отчет по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности группы доступен по ссылке: [результаты проверки СК «Реставрация»](#).



## СТОИМОСТЬ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

**5,4** МЛРД  
РУБЛЕЙ



Арбитражный суд Красноярского края 05.12.2018 признал застройщика ООО СК «Реставрация» несостоятельным (банкротом) и утвердил конкурсным управляющим Латышева Бориса Викторовича. По состоянию на дату банкротства застройщиком не завершено строительство **10 многоквартирных жилых домов** в составе **2 жилых комплексов**, для строительства которых привлечены средства участников долевого строительства, в том числе **3 многоквартирных**

**жилых домов**, в отношении которых были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

По предварительной оценке, стоимость завершения строительства составляет 5,4 млрд рублей.

*Стоимость мероприятий по завершению строительства будет уточнена по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости в ходе проведения государственной экспертизы проектной документации.*

## ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ АКТУАРНОЕ ОЦЕНИВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА

В соответствии с требованиями статьи 3 Закона № 218-ФЗ по итогам 2018 года осуществлена актуарная оценка деятельности Фонда. Актуарное оценивание проведено ответственным актуарием Кузнецовым Николаем Леонидовичем и актуарием Малек Жульеттой Жоржевной (далее — Актуарии) при консультационной поддержке ООО «ПрайсвоटरхаусКуперс Консультирование», отобранными на конкурсной основе.

В соответствии с подготовленным актуарным заключением от 15.03.2019 объем компенсационного фонда, сформированного за счет взносов застройщиков и финансового результата от инвестирования временно свободных средств, на конец 2018 года составил 9 788 млн рублей. При этом сумма обязательств Фонда составляет 72 977 млн рублей, включая обязательства по состоявшимся убыткам в размере 2 282 млн рублей в отношении ГК «Урбан Групп» и СК «Реставрация».

Актуарный дефицит компенсационного фонда по состоянию на 31.12.2018 составил **63 189 млн рублей**.

По результатам актуарной оценки, при текущем тарифе взносов застройщиков в размере **1,2 %** от суммы договора участия в долевом строительстве актуарный дефицит компенсационного фонда будет увеличиваться: с 291 977 млн рублей по итогам 2019 года до 429 291 млн рублей по итогам 2024 года.

## ПРОГНОЗ ДЕФИЦИТА КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА, МЛН РУБЛЕЙ

ДАТА	ПРОГНОЗИРУЕМАЯ ВЕЛИЧИНА КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА, МЛН РУБЛЕЙ	ПРОГНОЗИРУЕМАЯ ВЕЛИЧИНА РЕЗЕРВА, МЛН РУБЛЕЙ	ДЕФИЦИТ СРЕДСТВ, МЛН РУБЛЕЙ
31.12.2019	21 635	313 612	291 977
31.12.2020	(91 755)	296 883	388 637
31.12.2021	(251 987)	170 414	422 401
31.12.2022	(384 539)	43 691	428 230
31.12.2023	(420 274)	8 670	428 944
31.12.2024	(424 979)	4 313	429 291

## АКТУАРНЫЙ ДЕФИЦИТ КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА СОСТАВИТ:

**291 977** МЛН  
РУБЛЕЙ

по итогам 2019 года,

**429 291** МЛН  
РУБЛЕЙ

по итогам 2024 года.



Актуарии отмечают, что текущий тариф (1,2 % от цены договора участия в долевом строительстве) не является адекватным для исполнения Фондом своих обязательств и потенциально ведет к неплатежеспособности Фонда.

Центральная оценка тарифа для покрытия средних ожидаемых компенсаций Фонда по дефолтам (то есть тариф, обеспечивающий платежеспособность Фонда в 50 % случаев) составляет **14,5 %** от суммы ответственности по договору участия в долевом строительстве.

Рост центральной оценки на 7,8 % в сравнении с 2017 годом связан с изменениями законодательства, а именно: начиная с конца 2018 года,

в Фонд стали уплачиваться взносы по объектам, строительство которых и продажи договоров участия в долевом строительстве в отношении которых начались до даты регистрации Фонда. Для таких объектов центральная оценка тарифа составляет **20,5 %**.

Основываясь на данных, предоставленных Фондом относительно стоимости и срочности располагаемых активов, Актуарии делают вывод о том, что активы Фонда являются адекватно оцененными, но недостаточными для исполнения всех текущих и потенциальных обязательств перед участниками долевого строительства в целом.

При этом в краткосрочном (до 1 года) периоде активов для исполнения обязательств достаточно.

*Актуарное заключение размещено на официальном сайте Фонда в сети Интернет.*



**ЖК «Солнечная система»,  
Московская область**



## ИНВЕСТИРОВАНИЕ ВРЕМЕННО СВОБОДНЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ФОНДА

**В целях сбережения и прироста финансовых средств Фондом в течение 2018 года осуществлялось инвестирование временно свободных средств компенсационного фонда на принципах диверсификации, возвратности, доходности (прибыльности) и ликвидности.**

Инвестирование временно свободных денежных средств Фонда осуществлялось в соответствии с Инвестиционной декларацией Фонда и следующими нормативно-правовыми актами:

- Закон № 214-ФЗ;
- Закон № 218-ФЗ;
- Федеральный закон от 03.07.2016 № 236-ФЗ «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 236-ФЗ);
- постановление Правительства Российской Федерации от 22.12.2016 № 1432 «Об инвестировании временно свободных средств публично-правовой компании»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 21.12.2011 № 1080 «Об инвестировании временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании».

В целях минимизации вероятных потерь (убытков) Фонд придерживается консервативной стратегии управления активами инвестиционного портфеля, устанавливая лимиты инвестиционной деятельности, ограничивая концентрацию, виды и долевые соотношения групп инвестиционных активов, а также объем инвестиционных активов эмитента в инвестиционном портфеле.

Диверсификация инвестиционного портфеля осуществляется по видам и срокам активов в соответствии с результатами актуарного оценивания текущих и будущих обязательств Фонда перед участниками долевого строительства, стоимости имущества компенсационного фонда, а также исполнения обязательств Фонда перед гражданами — участниками долевого строительства в условиях текущих поступлений обязательных отчислений (взносов) застройщиков и прогнозом величины инвестиционных ресурсов.

В целях недопущения кассовых разрывов Фонд осуществляет формирование инвестиционного портфеля с оптимальным соответствием денежных потоков, получаемых от инвестиционной деятельности, планируемыми расходам.

По состоянию на 31.12.2018 объем инвестиционного портфеля (активов) Фонда составил 6,8 млрд рублей (диапазон купонной доходности 6,4 %–8,0 % годовых). При этом в течение 2018 года 73,3 % от общего объема инвестирования в ценные бумаги составили инвестиции в облигации федерального займа Российской Федерации (далее — ОФЗ), 26,7 % — в корпоративные облигации российских эмитентов. Также в 2018 году временно свободные средства Фонда инвестировались в депозиты российских кредитных организаций с доходностью 5,47 %–6,86 % годовых и сроком от 6 до 31 календарных дня.

*Отчет об инвестировании временно свободных денежных средств Фонда представлен в приложении № 4.*

## ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ, ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, ЗАСТРОЙЩИКАМИ

**В течение 2018 года Фондом осуществлялось непрерывное взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления, застройщиками, а также гражданами — участниками долевого строительства по вопросам деятельности Фонда.**

Фондом направлены ответы на **более 1,2 тыс. запросов** органов государственной власти и органов местного самоуправления, на **более 800 запросов** застройщиков. Кроме того, Фондом осуществлялось консультирование граждан по вопросам деятельности Фонда. Всего в течение 2018 года было рассмотрено **более 2 тыс. обращений**, поступивших на электронную почту Фонда, а также обработано **более 83 тыс. звонков**.

С целью совершенствования процесса взаимодействия с органами государственной власти, органами местного самоуправления, застройщиками и гражданами — участниками долевого строительства Фондом в 2018 году были реализованы следующие мероприятия:

- на официальном веб-сайте Фонда (фонд214.рф) стали доступны разделы о реализации мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства ГК «Урбан Групп» и ООО СК «Реставрация». Также на сайте можно получить информацию о деятельности Фонда, в том числе о:
  - нормативно-правовых актах в сфере долевого строительства;
  - контролирующих органах субъектов Российской Федерации;
  - аккредитации арбитражных управляющих.

Дополнительно доступен сервис проверки уплаты взносов по договору участия в долевом строительстве.

- внесены улучшения в программный комплекс информационного взаимодействия между Фондом и Росреестром, позволяющие обеспечить исполнение норм статьи 11 Закона № 218-ФЗ и статьи 3 Закона № 214-ФЗ, в том числе в связи с вступившими в силу в 2018 году изменениями, и автоматизировать бизнес-процессы по обработке запросов в части установления факта уплаты или неуплаты застройщиками обязательных отчислений (взносов) по договорам участия в долевом строительстве, запросов на перечисление денежных средств с номинального счета на счет компенсационного фонда после получения уведомления о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, а также передачу сведений о расторжении договоров участия в долевом строительстве, уведомление Росреестра о выявленных Фондом нарушениях застройщиками требований Закона № 214-ФЗ.
- автоматизированы следующие процессы:
  - учет обязательных отчислений (взносов) застройщиков на номинальном счете Фонда;
  - перечисление денежных средств с номинального счета фонда после получения Фондом от Росреестра уведомления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;
  - актуализация данных, содержащихся в единой информационной системе жилищного строительства, касающихся исполнения застройщиками требований Закона № 214-ФЗ.

## АККРЕДИТАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ В ЦЕЛЯХ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ИМИ ПОЛНОМОЧИЙ КОНКУРСНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО (ВНЕШНЕГО УПРАВЛЯЮЩЕГО) В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

**Аккредитация арбитражного управляющего в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщиков осуществляется в соответствии с Законом № 127-ФЗ.**

25.12.2018 вступил в силу Закон № 478-ФЗ, в котором были уточнены положения статьи 201.1 Закона № 127-ФЗ, а именно обязательные условия аккредитации Фондом арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщиков.

Согласно Закону № 478-ФЗ с 25.12.2018 кандидат на аккредитацию должен в том числе:

- иметь стаж работы на руководящих должностях в организациях, осуществляющих деятельность по организации, осуществлению строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства не менее трех лет, ранее — стаж работы на руководящих должностях в сфере строительства и реконструкции объектов капитального строительства; осуществлять обязанности арбитражного управляющего в процедуре, применяемой в деле о банкротстве застройщика (не менее трех застройщиков), ранее — не менее трех процедур;
- не быть привлеченным в соответствии с вступившим в законную силу судебным актом к уголовной ответственности за неправомерные действия при банкротстве, преднамеренное и (или) фиктивное банкротство.

Порядок аккредитации арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика (а именно: рассмотрения заявлений об аккредитации/о продлении аккредитации, аннулирование аккредитации, выдачи свидетельства об аккредитации и др.) регламентирован приказом Министерства экономического развития Российской Федерации

от 23.05.2018 № 263 «О порядке аккредитации арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Срок действия аккредитации арбитражных управляющих Фондом составляет три года.

**В 2018 году Фондом было аккредитовано 92 арбитражных управляющих; по 168 заявлениям, поданным в Фонд, было направлено уведомление об отказе в аккредитации.**

*Перечень аккредитованных арбитражных управляющих размещен на сайте Фонда.*



## УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

**Фонд в наибольшей степени подвержен следующим рискам:**

### 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) ввиду недостаточного объема обязательных отчислений (взносов), полученных Фондом от застройщиков. Реализация риска может быть вызвана как несоответствием актуарных допущений, заложенным в тариф Фонда, их фактической реализации, так и влиянием стрессовых макроэкономических факторов.

Наиболее значимыми для Фонда рисками являются риск дефолта застройщиков и риск отклонения величины убытка по дефолту от среднего

значения. Таким образом, мерами оценки риска служат построение моделей ценообразования и оценки обязательств Фонда в отношении ожидаемых событий, а также стресс-тестирование в отношении неожиданных потерь.

В целях косвенного ограничения страхового риска Фонд вправе осуществлять проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщиков и при наличии оснований обращаться в арбитражный суд с заявлением о признании застройщиков банкротами.

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 31.12.2018, представлены ниже.

### Вероятность дефолта застройщика по проекту, отражающая принимаемый Фондом кредитный риск

Для оценки вероятности дефолта застройщика была разработана регрессионная модель, определяющая зависимость между наступле-

нием дефолта и значениями ключевых риск-факторов, таких как местоположение объекта, срок и скорость строительства. Полученное значение частоты реализованных дефолтов варьировалось в зависимости от срока строительства объекта.

Средневзвешенное по объему ответственности значение вероятности дефолта по объектам в составе обязательств Фонда по состоянию на 31.12.2018 составило 23,4 % с учетом поведенческого фактора (известной на дату просрочки относительно изначально запланированных сроков строительства). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.



**Убыток при наступлении дефолта застройщика**

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

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

**Операционные расходы**

Для 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 2019 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 договорам участия в долевом строительстве. Исторические данные демонстрируют смещение средней суммарной стоимости домов в проекте-дефолте к средней стоимости проектов-аналогов (как дефолтов, так и завершенных). Для резервирования показатель принимается равным 95 %. Снижение данного показателя приведет к уменьшению обязательств и уменьшению совокупного убытка за период.

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

При анализе исторических данных по проектам/очередям, фактически зафиксированным как остановленные, было выявлено, что около 93 % из них — дома, строительство которых фактически остановлено, около 7 % — дома, введенные в эксплуатацию, либо дома, строительство которых осуществлялось на момент анализа. В результате было принято решение использовать для расчета обязательств единую ставку 95 % с учетом нагрузки на риски в размере 2 % во всех случаях. Увеличение данного показателя приведет к увеличению объема обязательств и совокупного убытка за период.

В 2018 году отсутствовали обстоятельства, которые привели бы к реализации страхового риска. Вместе с тем необходимо отметить, что в соответствии с подготовленным актуарным заключением от 15.03.2019 текущий тариф обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд в размере 1,2 % не является адекватным для исполнения Фондом своих обязательств, что потенциально может привести к неплатежеспособности Фонда, так как не покрывает средние ожидаемые потери по дефолтам.

**РИСК ЛИКВИДНОСТИ**

Риск убытков вследствие неспособности Фонда обеспечить исполнение своих обязательств в полном объеме из-за несбалансированности по срочности финансовых активов и финансовых обязательств (в том числе вследствие несвоевременного исполнения финансовых обязательств одним или несколькими контрагентами Фонда) и (или) возникновения непредвиденной необходимости немедленного и единовременного исполнения своих финансовых обязательств.

В качестве мер по ограничению риска ликвидности предусмотрено создание плана ликвидности, содержащего прогнозы входящих и исходящих денежных потоков в соотношении с активами и обязательствами Фонда, включая стресс-тестирование ликвидности. Кроме того, инвестирование свободных средств допускается только в ликвидные активы надежных контрагентов, что позволяет избежать нехватки ликвидности в случае непредвиденного расходования средств.

**ПРОЦЕНТНЫЙ РИСК**

Риск потерь, связанных с изменением уровня процентной ставки, приводящих к изменению стоимости активов с фиксированной доходностью, в которые Фонд инвестирует временно свободные денежные средства. Фонд при размещении денежных средств руководствуется Инвестиционной декларацией Фонда, а также в полной мере соблюдает требования, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Для минимизации подверженности процентному риску Фонд стремится к оптимизации инвестиционного портфеля с точки зрения дюрации активов, диверсификации активов, регулярной оценке процентного риска и непрерывному контролю за инвестированием временно свободных средств.

В целях снижения процентного риска Фонд намерен переориентировать инвестиционный портфель для размещения временно свободных средств в депозиты кредитных организаций.

**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. Инвестирование в депозиты ограничено требованием к кредитной организации по наличию кредитного рейтинга не ниже уровня AAA(RU) или ruAAA по национальной шкале, присвоенного рейтинговыми агентствами «АКРА» и «Эксперт РА» соответственно. Инвестирование в ценные бумаги ограничено требованием наличия у выпуска ценных бумаг кредитного рейтинга не ниже уровня AA+(RU) или ruAA+ по национальной шкале, присвоенного рейтинговыми агентствами «АКРА» и «Эксперт РА» соответственно.

**РИСК КОНЦЕНТРАЦИИ**

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



### 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 целях эффективного управления операционным риском Фонд постоянно совершенствует и развивает в соответствии с регуляторными требованиями, требованиями отраслевых стандартов и лучших практик инструменты своевременной и полной идентификации, оценки, контроля и минимизации различных типов операционного риска.

Оценка операционного риска осуществляется на основе экспертного анализа вероятности и последствий реализации в ходе деятельности Фонда тех или иных форм проявления операци-

онного риска, с учетом данных о фактически понесенных Фондом убытках от реализации операционного риска, обстоятельств возникновения таких событий в деятельности организации, сведений о качественных и количественных показателях и характеристиках и метриках бизнес-процессов, а также иных сведений о внутренних и внешних условиях и обстоятельствах ведения деятельности.

Для минимизации подверженности операционному риску Фонд стремится к формированию высококвалифицированного кадрового состава, постоянному совершенствованию и развитию внутренних бизнес-процессов и информационных систем, развитию и поддержанию риск-ориентированной внутренней корпоративной культуры.

В отчетном периоде событий операционного риска, повлекших за собой материальный ущерб, Фондом не зарегистрировано.



ЖК «Митино О2»,  
Московская область



## КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

**Развитие Фонда и контроль за его деятельностью обеспечивается системой корпоративного управления, которая формируется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом и внутренними документами Фонда.**

Политика корпоративного управления Фонда направлена на обеспечение эффективной защиты прав граждан — участников долевого строительства, прозрачности процесса долевого строительства в Российской Федерации, принятия решений органами управления, профессиональной и этической ответственности членов органов управления и контроля перед гражданами — участниками долевого строительства, сотрудниками и контрагентами Фонда.

В целях реализации принципа эффективного управления в Фонде действует следующая система органов управления:

- наблюдательный совет;
- правление;
- генеральный директор.

*Информация о составе органов управления раскрыта на официальном сайте Фонда в сети Интернет.*



**ЖК «Видный город»,  
Московская область**

## НАБЛЮДАТЕЛЬНЫЙ СОВЕТ

Наблюдательный совет является высшим органом управления, осуществляющим общее руководство деятельностью Фонда.

Порядок деятельности наблюдательного совета регулируется Уставом Фонда, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1231, и Регламентом деятельности наблюдательного совета Фонда, утвержденным решением наблюдательного совета Фонда (протокол от 08.08.2018 № НС-5/2018).

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 2203-р на должность Председателя наблюдательного совета назначен

С.Э. Приходько, Первый заместитель Руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации.

**В 2018 году состоялось 8 заседаний наблюдательного совета, на которых рассмотрены 37 вопросов.**

При наблюдательном совете Фонда функционирует **комитет по аудиту**.

Деятельность комитета по аудиту регламентирована Положением о комитете наблюдательного совета Фонда по аудиту, утвержденным решением наблюдательного совета Фонда (протокол от 01.12.2017 № НС-2/2017).

В компетенцию комитета по аудиту входят:

- оценка достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда, а также иной публично раскрываемой или предоставляемой заинтересованным лицам финансовой информации о Фонде;
- контроль за формированием и функционированием системы управления рисками и внутреннего контроля в Фонде;
- взаимодействие со службой внутреннего аудита Фонда;
- взаимодействие с внешним аудитором Фонда;
- контроль за соблюдением нормативно-правовых требований;
- иные задачи, соответствующие цели деятельности комитета.

**В 2018 году проведено 9 заседаний комитета по аудиту, на которых рассмотрены 18 вопросов.**

## ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНЫ

Исполнительными органами Фонда являются:

- правление Фонда (коллегиальный исполнительный орган);
- генеральный директор Фонда (единоличный исполнительный орган).

К компетенции исполнительных органов Фонда относятся все вопросы руководства текущей деятельностью, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции наблюдательного совета Фонда.

Исполнительные органы Фонда подотчетны наблюдательному совету Фонда.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 17.10.2017 № 2276-р на должность генерального директора Фонда назначен А.А. Плутник.

Действующий состав правления Фонда образован по решению наблюдательного совета в 2017 году (протокол от 18.10.2017 № НС-1/2017). Деятельность правления Фонда регламентирована Положением о Правлении Фонда, утвержденным решением наблюдательного совета Фонда (протокол от 01.12.2017 № НС-2/2017).

**В 2018 году состоялось 31 заседание правления Фонда, на которых рассмотрены 96 вопросов.**

## АУДИТОР

Решением наблюдательного совета Фонда (протокол от 12.04.2018 № НС-2/2018) в целях проведения обязательного аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2017 и 2018 годы, а также годовой консолидированной финансовой отчетности Фонда аудитором утверждено общество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг» (далее — ООО «Эрнст энд Янг»), отобранное на конкурсной основе.

**По итогам аудиторских проверок Фондом получены немодифицированные аудиторские заключения ООО «Эрнст энд Янг» в отношении бухгалтерских (финансовых) отчетностей Фонда, составленных в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ) и международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) по состоянию на 31.12.2018 и за 2018 год и по состоянию на 31.12.2017 и за 2017 год.**

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

Фонд в своей деятельности руководствуется следующими нормативно-правовыми актами:

- Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ;
- Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ;
- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ;
- Федеральный закон от 03.07.2016 № 236-ФЗ «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 22.12.2016 № 1432 «Об инвестировании временно свободных средств публично-правовой компании»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 21.12.2011 № 1080 «Об инвестировании временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 387 «О формах отчетов, связанных с инвестированием временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании, и порядке представления и раскрытия этих отчетов»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»;
- распоряжение Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 2203-р «О назначении председателя, членов наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» (в редакции распоряжения Правительства Российской Федерации от 12.12.2018 № 2753-р);
- распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.10.2017 № 2276-р «О генеральном директоре публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1232 «Об утверждении требований к кредитной организации, в которой учитываются денежные средства компенсационного фонда, сформированного в соответствии с Федеральным законом «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»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 06.10.2017 № 1221 «Об установлении предельного процента доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда и направляемых на финансирование расходов, связанных с осуществлением функций и полномочий публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1233 «Об утверждении порядка выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» возмещения гражданам — участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1234 «О порядке принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществлению контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования»;

- приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.05.2018 № 263 «О порядке аккредитации арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;

- иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

## ЗАКОНОТВОРЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В течение 2018 года Фондом осуществлялась подготовка предложений о внесении изменений в следующие проекты нормативно-правовых актов:

- проект федерального закона «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», разработанный в целях обеспечения функционирования единой информационной системы жилищного строительства, а также дополнения Закона № 214-ФЗ частью, касающейся счетов эскроу; формирования Правительством Российской Федерации перечня застройщиков, принятия мер по финансовому оздоровлению, установления оснований для приостановления банкротства, контроля в области долевого строительства, согласования Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации руководителей контролирующих органов, банковского сопровождения, ответственности бенефициарных владельцев (Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ);
- проект федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» предусматривающий ответственность за правонарушения в области долевого строительства (Федеральный закон от 29.07.2018 № 236-ФЗ);
- проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов», предусматривающий выделение субсидий Фонду (Федеральный закон от 29.11.2018 № 458-ФЗ);
- проект федерального закона «О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов», предусматривающий выделение субсидий Фонду на цели завершения строительства проблемных объектов (Федеральный закон от 29.11.2018 № 459-ФЗ);



- проект федерального закона «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», предусматривающий замену солидарной ответственности бенефициаров на субсидиарную, возможность применения процедуры банкротства застройщика к жилищно-строительным кооперативам, перечисление Фонду обязательных отчислений (взносов) по каждому договору участия в долевом строительстве (Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ).

Кроме того, в 2018 году Фонд принимал участие в разработке (доработке) следующих подзаконных актов:

- проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил предоставления в 2018 году из федерального бюджета субсидии в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» для осуществления мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства — многоквартирных домов» (постановление Правительства Российской Федерации от 27.09.2018 № 1144);
- проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении требований к кредитной организации, в которой учитываются денежные средства компенсационного фонда, сформированного в соответствии с Федеральным законом «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» (постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2018 № 1232);

- проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 27 сентября 2018 г. № 1144» (постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1676);
- проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил предоставления в 2019–2020 годах из федерального бюджета субсидий в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» для осуществления мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства — многоквартирных домов» (постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1675);
- проект распоряжения Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 6 августа 2018 г. № 1630-р» (в части корректировки целевого назначения субсидии Фонда из резервного фонда Правительства Российской Федерации (распоряжение Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 2936-р);
- проект приказа Министерства экономического развития Российской Федерации «О порядке аккредитации арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» (приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.05.2018 № 263).



05

ИНФОРМАЦИЯ  
О ВЫПОЛНЕНИИ  
СТРАТЕГИИ  
РАЗВИТИЯ  
ФОНДА

ЖК «Видный город»,  
Московская область





## СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ

**Стратегия развития Фонда на период 2018–2022 годов (далее — Стратегия развития) утверждена решением наблюдательного совета Фонда (протокол от 13.03.2018 № НС-1/2018).**

Стратегия развития предусматривает выполнение Фондом требований действующего федерального законодательства.

Основные направления деятельности Фонда определены Законом № 218-ФЗ:

- формирование компенсационного фонда и своевременный и достоверный учет поступающих в него обязательных отчислений (взносов) застройщиков в целях обеспечения контроля за исполнением застройщиками обязанности по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
- выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам — участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, при несостоятельности (банкротстве) застройщика в соответствии с Законом № 218-ФЗ;
- аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика;
- финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда, а также за счет имущественного взноса Российской Федерации, иного публично-правового образования;
- финансирование мероприятий по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначен-

ных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в целях последующей безвозмездной передачи указанных объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, иного публично-правового образования;

- взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и застройщиками;
- осуществление иной деятельности, направленной на достижение поставленных перед Фондом целей, в соответствии с полномочиями, установленными федеральными законами.

*Подробная информация о деятельности Фонда в 2018 году по всем направлениям представлена в соответствующих разделах отчета.*

В соответствии со Стратегией развития целевыми показателями, достижение которых учитывается при оценке эффективности исполнения в отчетном периоде Стратегии развития Фонда, являются:

1. Эффективное инвестирование временно свободных средств в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и утвержденными внутренними документами Фонда.
  - строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, при несостоятельности (банкротстве) застройщика.
2. Своевременная выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам — участникам долевого строительства по договорам участия в долевом
  - строительстве объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда.
3. Своевременное финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда.



В течение 2018 года, в целях сбережения и прироста финансовых средств, Фондом осуществлялось инвестирование временно свободных средств компенсационного фонда в соответствии с Инвестиционной декларацией Фонда и следующими нормативно-правовыми актами:

- Закон № 214-ФЗ;
- Закон № 218-ФЗ;
- Закон № 236-ФЗ;
- постановление Правительства Российской Федерации от 22.12.2016 № 1432 «Об инвестировании временно свободных средств публично-правовой компании»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 21.12.2011 № 1080 «Об инвестировании временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании».

*Подробная информация об инвестировании временно свободных денежных средств компенсационного фонда в 2018 году представлена в разделе «Инвестирование временно свободных денежных средств Фонда».*

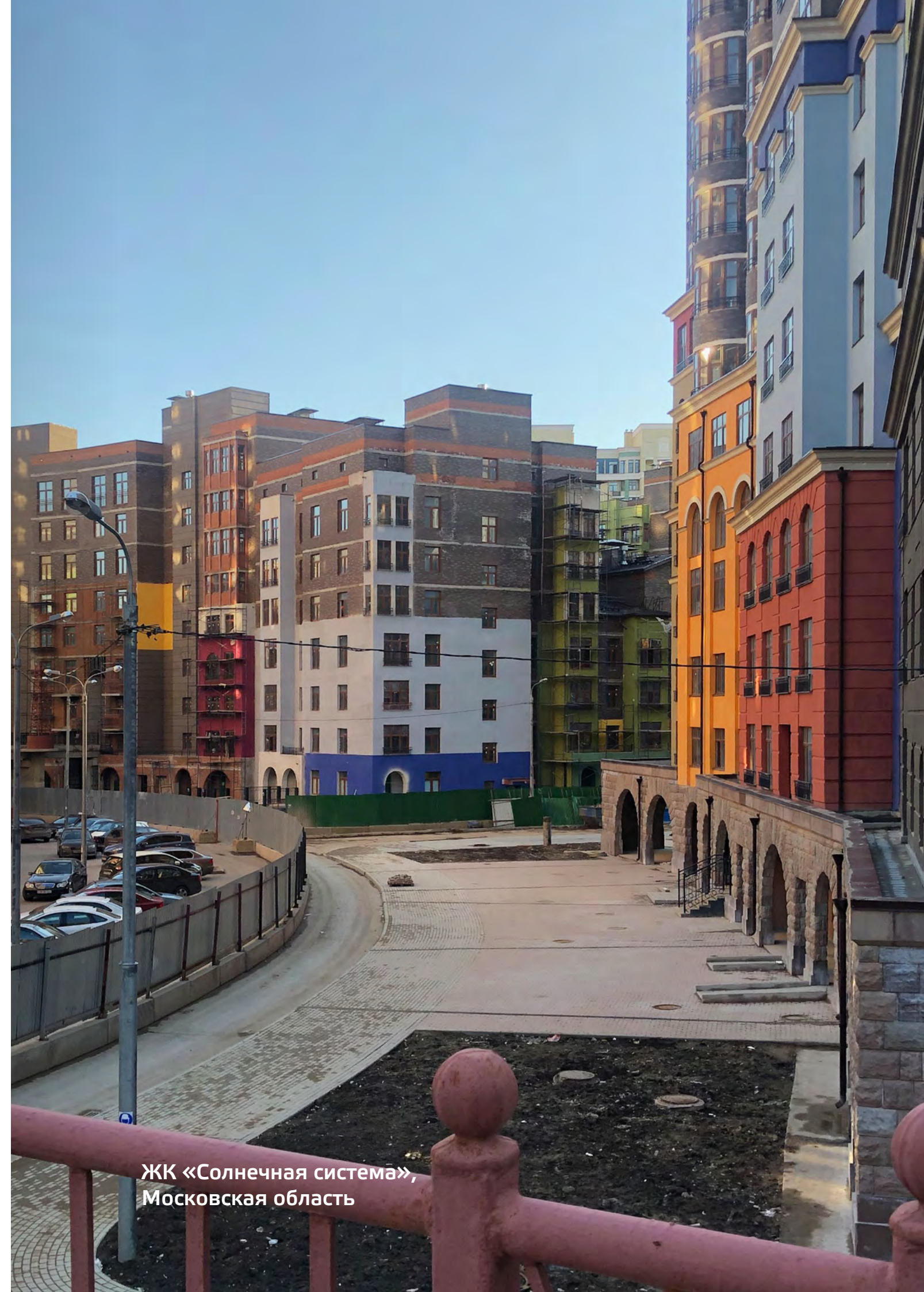
*Отчет об инвестировании временно свободных денежных средств Фонда представлен в приложении № 4.*

В 2018 году не возникли основания для использования Фондом средств компенсационного фонда в целях выплаты возмещения гражданам — участникам долевого строительства.

Фондом в 2018 году инициированы корпоративные действия, необходимые для обеспечения финансирования завершения строительства объектов ГК «Урбан Групп» за счет средств компенсационного фонда. При этом в течение 2018 года в соответствии с поручениями Правительства Российской Федерации Фондом реализовывались мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства застройщи-

ков ГК «Урбан Групп», в том числе объектов, в отношении которых ГК «Урбан Групп» не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд. Финансирование указанных мероприятий осуществлялось Фондом за счет средств федерального и регионального бюджетов в сроки, определенные Планом мероприятий.

*Подробная информация о реализации мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства ГК «Урбан Групп» представлена в разделе «Обзор деятельности Фонда за 2018 год».*



**ЖК «Солнечная система»,  
Московская область**



06

ПРИЛОЖЕНИЯ

ЖК «Солнечная система»,  
Московская область





# 6.1

## ГОДОВАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ ФОНДА И АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ФОНДА ЗА 2018 ГОД

ЖК «Видный город»,  
Московская область

Аудиторское заключение  
независимого аудитора  
о бухгалтерской (финансовой) отчетности  
**публично-правовой компании**  
**«Фонд защиты прав граждан -  
участников долевого строительства»**  
за 2018 год  
Март 2019 г.

**Аудиторское заключение  
независимого аудитора  
о бухгалтерской (финансовой) отчетности  
публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан -  
участников долевого строительства»**

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
Бухгалтерская (финансовая) отчетность публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» за 2018 год:	
Бухгалтерский баланс	7
Отчет о целевом использовании средств	
Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств:	
Отчет о финансовых результатах	
Отчет о движении денежных средств	



Ernst & Young LLC  
Sadovnicheskaya Nab., 77, 4th fl.  
Moscow, 115035, Russia  
Tel: +7 (495) 705 9700  
+7 (495) 755 9700  
Fax: +7 (495) 755 9701  
www.ey.com/russia

ООО «Эрнст энд Янг»  
Россия, 115035, Москва  
Садовническая наб., 77, стр. 1  
Тел.: +7 (495) 705 9700  
+7 (495) 755 9700  
Факс: +7 (495) 755 9701  
ОКПО: 59002827  
ОГРН: 1027739707203  
ИНН: 7709383532

**Аудиторское заключение  
независимого аудитора**

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

**Мнение**

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - «Фонд»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 г., отчета о целевом использовании средств за 2018 год и приложений к ним.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Фонда по состоянию на 31 декабря 2018 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

**Основание для выражения мнения**

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

**Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на Примечание 2.1 «Применимость допущения непрерывности деятельности Фонда» к бухгалтерской (финансовой) отчетности, в котором указано, что в соответствии с отчетом ответственного актуария текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договора долевого участия, установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», является неадекватным для покрытия Фондом своих обязательств, а также что на 31 декабря 2018 г. Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности на горизонте свыше одного года. Данные обстоятельства могут привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые обязательства. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.





**Прочая информация, включенная в Годовой отчет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» за 2018 год**

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» за 2018 год, но не включает бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Годовой отчет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» за 2018 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений.

**Ответственность руководства наблюдательного совета Фонда за бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Фонда 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 Фонд, прекратить его деятельность или когда у него нет реальной альтернативы таким действиям.

Наблюдательный совет Фонда несет ответственность за надзор за процессом подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда.



**Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности**

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

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

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Фонда;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность определенных руководством бухгалтерских оценок и раскрытия соответствующей информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Фонда 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 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 Фонд утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.



Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

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

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

25 марта 2019 г.

#### Сведения об аудируемом лице

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

#### Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.  
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.  
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11603050648.

### Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2018
Организация	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"	19921257		
Идентификационный номер налогоплательщика		7704446429		
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	64.99		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Фонды / Частная собственность	70400	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		
Местонахождение (адрес)	125009, Москва г, УЛИЦА ВОЗДВИЖЕНКА, ДОМ 10, ПОМ./КОМ. XI/18			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.1	Нематериальные активы	1110	9 658	9 658	-
	в том числе:				
3.1	капитальные вложения в нематериальные активы	1111	9 658	9 658	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	519	519	-
	в том числе:				
3.2	приобретение компонентов основных средств	1151	265	265	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.3	Финансовые вложения	1170	405 409	-	-
3.15	Отложенные налоговые активы	1180	1 392	-	-
3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	156	-	-
	Итого по разделу I	1100	417 134	10 177	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.5	Запасы	1210	82	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.6	Дебиторская задолженность	1230	10 610 602	631	-
	в том числе:				
3.6	расчеты по авансам выданным	1231	12 157	631	-
3.6	расчеты по операциям с ценными бумагами	1232	2 347 306	-	-
3.6	средства целевого финансирования	1233	7 956 473	-	-
3.6	права участника долевого строительства	1234	294 573	-	-
3.6	прочая	1235	93	-	-
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	6 403 696	-	-
3.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	767 108	110 577	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	160	-
	Итого по разделу II	1200	17 781 488	111 368	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	18 198 622	121 545	-



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>					
	Паевой фонд	1310	-	-	-
	Целевой капитал	1320	-	-	-
3.8	Целевые средства	1350	(63 818 585)	(493 170)	-
	в том числе:				
	Неиспользованные целевые средства, предназначенные для обеспечения целей некоммерческой организации	13501	-	-	-
3.15	прибыль от приносящей доход деятельности	13502	99 782	-	-
3.9	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	10 177	10 177	-
	в том числе:				
3.9	приобретение нематериальных активов	1361	9 658	9 658	-
	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	(63 808 408)	(482 993)	-
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
3.10	Заемные средства	1410	-	31 000	-
	в том числе:				
3.10	займы	-	-	31 000	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
3.12	Оценочные обязательства	1430	67 817 583	-	-
	в том числе:				
3.12	резерв по обязательствам Фонда (актуарное оценивание)	1531	67 817 583	-	-
3.10	Прочие обязательства	1450	-	479	-
	в том числе:				
3.10	проценты по долгосрочным займам	1451	-	479	-
	Итого по разделу IV	1400	67 817 583	31 479	-
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
3.10	Заемные средства	1510	325 038	-	-
3.11	Кредиторская задолженность	1520	8 689 252	12 020	-
	в том числе:				
3.11	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	14 391	12 020	-
3.11	по налогам и сборам	1522	7 977	-	-
3.11	прочие	1523	1 558	-	-
3.11	финансирование завершения строительства	1524	8 000 000	-	-
3.11	финансирование конкурсного производства	1525	370 753	-	-
3.11	расчеты с застройщиками по договорам участия в долевом строительстве	1526	294 573	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.12	Оценочные обязательства	1540	5 175 157	561 039	-
	в том числе:				
3.12	резерв по обязательствам Фонда (актуарное оценивание)	1541	2 877 417	551 713	-
3.12	оценочные обязательства за услуги аудита и актуарного оценивания	1542	15 740	9 000	-
3.12	резерв выплат для случаев банкротства	1543	2 282 000	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	14 189 447	573 059	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	18 198 622	121 545	-

Генеральный директор

Плутник Александр  
Альбертович  
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Максимова Елена  
Юрьевна  
(расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.

Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
		2018	12	31
Дата (год, месяц, число)		0710006		
Форма по ОКУД		0710006		
Организация ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"		19921257		
Идентификационный номер налогоплательщика		7704446429		
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки		64.99		
Организационно-правовая форма / форма собственности Фонды / Частная собственность		70400 16		
Единица измерения: в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
3.8	Остаток средств на начало отчетного года	6100	(493 170)	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
3.8	Целевые взносы	6220	9 655 188	84 814
3.8	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	8 000 000	10 110
3.8	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	99 782	-
	Прочие	6250	-	-
3.8	Всего поступило средств	6200	17 754 970	94 924
	Использовано средств			
3.8	Расходы на целевые мероприятия	6310	(8 546 660)	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
3.8	иные мероприятия	6313	(8 546 660)	-
3.8	Расходы на содержание аппарата управления	6320	(39 425)	(11 401)
	в том числе:			
3.8	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	(29 917)	(9 306)
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
3.8	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	(41)	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	(2 809)	(497)
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	(6 658)	(1 598)
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	(10 177)
3.8	Прочие	6350	(72 494 300)	(566 516)
3.8	Всего использовано средств	6300	(81 080 385)	(588 094)
3.8	Остаток средств на конец отчетного года	6400	(63 818 585)	(493 170)

Генеральный директор

Плутник Александр  
Альбертович  
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Максимова Елена  
Юрьевна  
(расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.

Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"	Идентификационный номер налогоплательщика	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	Фонды	Частная собственность	Единица измерения:	в тыс. рублей
Дата (число, месяц, год)	31   12   2018	ИНН	7704446429	по ОКВЭД	64.99	по ОКФС / ОКФС	70400   16
Форма по ОКУД	0710002	по ОКПО	19921257	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	123 941	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.13	Прочие доходы	2340	250 111	-
3.14	Прочие расходы	2350	(256 735)	-
3.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	117 317	-
3.15	Текущий налог на прибыль	2410	(18 927)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
3.15	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(2 497)	-
3.15	Изменение отложенных налоговых активов	2450	3 889	-
	Прочее	2460	-	-
3.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	99 782	-

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	99 782	-
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор



Плутник Александр Альбертович

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Максимова Елена Юрьевна

(расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.



Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2018 г.

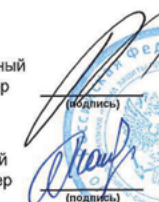
Организация	Публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства"	Форма по ОКУД	0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКПО	19921257		
Фонды	Частная собственность	ИНН	7704446429		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	64.99		
		по ОКОПФ / ОКФС	70400	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	9 704 229	84 814
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
обязательные отчисления (взносы) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства	4114	9 655 188	84 814
целевое финансирование	4115	43 527	-
прочие поступления	4119	5 514	-
Платежи - всего	4120	(271 231)	(14 828)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(54 819)	(5 409)
в связи с оплатой труда работников	4122	(28 702)	(9 344)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(10 950)	-
финансирование процедуры конкурсного производства	4125	(174 907)	-
прочие платежи	4129	(1 853)	(75)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	9 432 998	69 986
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	298 062	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	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	185 047	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	113 015	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(9 360 529)	(519)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(18 961)	(519)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(21 000)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(9 320 568)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(9 062 467)	(519)

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	286 000	41 110
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	286 000	31 000
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	-	10 110
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	286 000	41 110
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	656 531	110 577
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	110 577	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	767 108	110 577
Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор


Плутник Александр  
Альбертович  
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер


Максимова Елена  
Юрьевна  
(расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
 ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН -  
 УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА" ЗА ПЕРИОД 2018 ГОД**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее «Фонд») за период деятельности с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 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» (далее – Фонд) создана 20 октября 2017 года в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - 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 и фактический адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком.18.

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

Фонд создан в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из 3 и более блоков, по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из 3 и более блоков.

Предметом деятельности Фонда является:

1) формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд);

2) учет поступивших обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд и взаимодействие с федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами, осуществляющими государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), в порядке, предусмотренном статьей 11 218-ФЗ, в целях обеспечения контроля за исполнением застройщиком обязанности по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

3) выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, при несостоятельности (банкротстве) застройщика в соответствии с 218-ФЗ;

4) аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление функций по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере несостоятельности (банкротства) и финансового оздоровления;

5) финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда в соответствии со статьей 12 218-ФЗ;

5.1) финансирование за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в целях последующей безвозмездной передачи указанных объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;

6) взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и застройщиками;

7) осуществление иных функций и полномочий, установленных федеральными законами.

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации.

Среднесписочная численность работающих в Фонде за 2018 год составила 3 человека.



## 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 защиты прав граждан – участников долевого строительства» (Протоколы заседаний Правления от 27.12.2017 №2/4, 28.12.2018 №2/31).

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 декабря 2011 г. № 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.

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. Применимость допущения непрерывности деятельности Фонда

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Фонда, исходя из допущения о том, что Фонд будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Фонда, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

По состоянию на 31 декабря 2018 года собственные средства Фонда составили отрицательную величину в связи с превышением уровня оценочных обязательств по выплате возмещения участникам долевого строительства, определенных в соответствии с отчетом об актуарном оценивании, над величиной активов Фонда. Указанное превышение обусловлено тем, что в соответствии с отчетом ответственного актуария, текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договора участия в долевом строительстве (далее – «ДДУ»), установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 № 218-ФЗ, является неадекватным для покрытия Фондом своих обязательств.

Вместе с тем, п. 2 ст. 10 № 218-ФЗ предусматривается возможность изменения размера обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд (далее – «тарифа») на основании федерального закона не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда.

По состоянию на 31 декабря 2018 года Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности на горизонте свыше одного года, что также может привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые обязательства.

Вместе с тем 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» (далее – «Закон № 236-ФЗ») Российская Федерация не отвечает по обязательствам публично-правовой компании, а публично-правовая компания не отвечает по обязательствам Российской Федерации.

Руководство Фонда полагает, что непрерывность деятельности Фонда может быть обеспечена за счет внесения в имущество Фонда имущественного взноса Российской Федерации на финансирование мероприятий по завершению строительства в соответствии с п. 1 ст. 9.1 Закона № 218-ФЗ, а также за счет пересмотра тарифа в соответствии с п. 2 ст. 10 Закона № 218-ФЗ.

Таким образом, бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда подготовлена исходя из допущения о том, что Фонд будет придерживаться принципа непрерывности деятельности в обозримом будущем. Руководство Фонда не имеет планов ликвидировать Фонд или прекратить деятельность Фонда. В рамках допущения о непрерывности деятельности активы и обязательства учитываются исходя из того, что Фонд будет в состоянии реализовывать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности.

### 2.2. Неопределенность оценочных значений

Резерв по обязательствам Фонда, определенный на основе актуарного оценивания, является оценочным значением, которое несет 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 октября 2000 года № 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 отчетности инвентаризация активов и обязательств Фонда производится один раз в год по состоянию на первое ноября отчетного года. Инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится в порядке, предусмотренном Законом № 402-ФЗ, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н, и Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13.06.1995 №49, внутренними правилами и положениями по инвентаризации, разработанными подразделениями, ответственными за проведение инвентаризации активов и обязательств.

Инвентаризация представляет собой способ проверки соответствия фактического наличия средств в натуре данным бухгалтерского учета. Целью проведения инвентаризации является обеспечение достоверности показателей бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности. В ходе инвентаризации сначала выявляется фактическое наличие соответствующих объектов, которое затем сопоставляется с данными регистров бухгалтерского учета. 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 Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденным приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н, Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными приказом Минфина России от 13.10.2003 № 91н, на счете 01 «Основные средства».

Фонд принимает к бухгалтерскому учету в качестве основных средств активы, отвечающие критериям пункта 4 ПБУ 6/01.

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».

Объекты основных средств Фонда амортизации не подлежат. По ним на забалансовом счете 010 «Износ основных средств» отражается сумма износа, начисляемого линейным

способом исходя из срока их полезного использования. Фонд не производит переоценку стоимости 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. Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости согласно пункту 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденного приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

Нематериальные активы Фонда не амортизируются.

С учетом требований пункта 25 ПБУ 14/2007 при принятии нематериального актива к учету определяется срок его полезного использования, который устанавливается Комиссией по принятию на учет, определению сроков полезного использования и списанию объектов нематериальных активов, назначенной приказом генерального директора Фонда.

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. Переоценка нематериальных активов не производится.

#### 2.8. Учет денежных средств, полученных в связи с выполнением задач, возложенных на Фонд Законом № 218-ФЗ

Денежные средства от застройщиков в виде обязательных отчислений (взносов), перечисленные в соответствии с 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.

### **2.9. 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.

### **2.10. 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 несущественности 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 (3) исходя из данных, предоставляемых ПАО Московская биржа.

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.

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

### **2.11. Учет государственных субсидий**

Порядок отражения в бухгалтерском учете получаемых субсидий определен Положением по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» (далее ПБУ 13/2000). Согласно п. 5 ПБУ 13/2000 субсидии признаются в учете при наличии уверенности в том, что:

- средства будут получены из бюджета;
- организация выполнит условия их предоставления.

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

Для обобщения информации о движении поступивших бюджетных средств используется счёт 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.

### **2.13. Учет доходов**

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

В 2018 году Фонд получал и признавал доходы от приносящей доход деятельности, а именно: доходы по операциям с ценными бумагами, доходы, полученные по денежным вкладам (депозитам).



#### 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, расходы на ведение бухгалтерского и налогового учета сторонней организацией, 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», 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.

Величина оценочного обязательства обоснованно оценивается исходя из среднего заработка сотрудников по состоянию на конец отчетного периода (оценка величины обязательства на отчетную дату основывается на фактических показателях), по вновь прибывшим сотрудникам в расчет берется оклад. Расчет резерва ведется по каждому сотруднику.

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.

На конец каждого квартала в бухгалтерском учете создается резерв по сомнительным долгам. 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»).

#### 2.16. 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.

#### 2.17. 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» (ПБУ 18/02), утвержденного приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

#### 2.18. Изменения в учетной политике

Фонд добавил в учетную политику на 2019 год описание подхода к учету приобретаемых объектов недвижимости путем заключения ДДУ с застройщиками в соответствии с федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Данные дополнения не повлияли на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Фонда за 2018 год.

Изменений в учетной политике за 2018 год по сравнению с 2017 годом не было.



### 3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА ПЕРИОД С 1 ЯНВАРЯ 2018 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА

#### 3.1. Нематериальные активы

По состоянию на 31 декабря 2018 года вложения в нематериальные активы Фонда составляют 9 658 тыс. руб. и представляют собой затраты по разработке программного обеспечения для взаимодействия Фонда и органа регистрации прав (Росреестр).

Вид НМА	На 01 января 2018 года	Изменения за период			На 31 декабря 2018 года
		затраты за период	в т.ч. сумма НДС, включенная в стоимость	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Исключительное право на программы ЭВМ	9,658	-	-	-	9,658
<b>Итого</b>	<b>9,658</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,658</b>

#### 3.2. Основные средства

По состоянию на 31 декабря 2018 года основные средства Фонда составляют 519 тыс. руб., в том числе вложения во внеоборотные активы (приобретение компонентов основных средств программно-аппаратного комплекса) составляют 265 тыс. руб.

Износ основных средств, учитываемый на забалансовом счете, составляет 72 тыс. руб.

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		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленный износ	
					первоначальная стоимость	накопленный износ	начислено износа	первоначальная стоимость			накопленная амортизация
Основные средства - всего	за 2018г.	254	(21)	-	-	-	(51)	-	-	254	(72)
	за 2017г.	-	-	254	-	-	(21)	-	-	254	(21)
Программно-аппаратный комплекс "Застава-DL"	за 2018г.	254	(21)	-	-	-	(51)	-	-	254	(72)
	за 2017г.	-	-	254	-	-	(21)	-	-	254	(21)

Незавершенные капитальные вложения представлены в таблице ниже.

Наименование показателя	Код	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 незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2018г.	265	-	-	-	265
	5250	за 2017г.	-	519	-	(254)	265
Программно-аппаратный комплекс "Застава-DL"	5241	за 2018г.	265	-	-	-	265
	5251	за 2017г.	-	519	-	(254)	265

#### 3.3. Финансовые вложения

В структуре финансовых вложений Фонда учитываются долевыми (вклад в уставный капитал другой организации) и долговые (облигации) финансовые вложения. Вложения Фонда в ценные бумаги представлены вложениями в государственные ценные бумаги (облигации федерального займа) и корпоративные ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «ДОМ.РФ»).

Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, отраженные в балансе Фонда на 31 декабря 2018 года (в 2017 и 2016 годах финансовые вложения отсутствовали), по видам представлены в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На конец периода
<b>Внеоборотные, всего</b>	<b>2018 год</b>	<b>405,409</b>
в том числе:		
ценные бумаги (облигации федерального займа)	2018 год	384,409
Взносы в уставные капиталы	2018 год	21,000
<b>Оборотные, всего</b>	<b>2018 год</b>	<b>6,403,696</b>
в том числе:		
ценные бумаги (облигации федерального займа)	2018 год	4,519,637
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «ДОМ.РФ»)	2018 год	1,884,059
<b>Финансовые вложения, итого</b>	<b>2018 год</b>	<b>6,809,105</b>

По состоянию на 31 декабря 2018 года резерв под обесценение финансовых вложений не формировался.

Все финансовые вложения Фонда в ценные бумаги представлены долговыми ценными бумагами, по которым определяется рыночная стоимость.

На 31 декабря 2018 года Фонд имеет долю владения в дочерней компании. Соответствующие вложения в уставный капитал отражены на бухгалтерском балансе в финансовых вложениях:

Дочерняя компания	Доля на 31 декабря 2018 года	Стоимость на 31 декабря 2018 года
ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков»	100%	21,000
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>21,000</b>



Наличие и движение финансовых вложений отражено в таблице ниже.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убыток от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	за 2018г.	-	-	406,428	-	-	-	(1,019)	406,428	(1,019)
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: взнос в уставный капитал ООО "Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков"	за 2018г.	-	-	21,000	-	-	-	-	21,000	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
облигации федерального займа	за 2018г.	-	-	385,428	-	-	-	(1,019)	385,428	(1,019)
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	за 2018г.	-	-	6,686,901	(279,024)	(275)	-	(3,906)	6,407,877	(4,181)
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: депозиты	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
облигации федерального займа	за 2018г.	-	-	4,787,133	(275,935)	(275)	-	(1,286)	4,521,198	(1,561)
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
облигации (эмитент АО "ДОМ.РФ")	за 2018г.	-	-	1,889,768	(3,089)	-	-	(2,620)	1,886,679	(2,620)
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	за 2018г.	-	-	7,093,329	(279,024)	(275)	-	(4,925)	6,814,305	(5,200)
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 3.4. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы Фонда на 31 декабря 2018 года составляют 156 тыс. руб. и представлены расходами будущих периодов (лицензии на программное обеспечение сроком использования более 12 месяцев).

По состоянию на 31 декабря 2017 года прочие внеоборотные активы отсутствовали.

### 3.5. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы Фонда представлены следующим образом.

Запасы	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года	на 31 декабря 2016 года
Товары для перепродажи	36	-	-
Расходы будущих периодов (лицензии на программное обеспечение сроком использования более 12 месяцев)	46	-	-
<b>Итого</b>	<b>82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался.

### 3.6. Дебиторская задолженность

Весь объем дебиторской задолженности Фонда представлен краткосрочной задолженностью. Дебиторская задолженность на 31 декабря 2018 года представлена следующим образом:

	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года	на 31 декабря 2016 года
<b>Дебиторская задолженность</b>			
<b>Краткосрочная</b>	<b>10,610,602</b>	<b>631</b>	<b>-</b>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	12,157	631	-
Расчеты по операциям с ценными бумагами	2,347,306	-	-
Средства целевого финансирования	7,956,473	-	-
Права участника долевого строительства	294,573	-	-
Прочие	93	-	-
<b>Итого</b>	<b>10,610,602</b>	<b>631</b>	<b>-</b>

На 31 декабря 2018 года авансы выданные составляют 12 157 тыс. руб., из них 9 303 тыс. рублей составляет аванс, выданный в рамках договора от 28.12.2018 № ФЗП-10/58-18 об отчуждении исключительного права на программное обеспечение для взаимодействия информационных систем Росреестра и систем учета денежных средств Застройщиков. Сумма 2 347 306 тыс. рублей по статье «Расчеты по операциям с ценными бумагами» включает дебиторскую задолженность по неисполненным в полном объеме на дату 31 декабря 2018 года сделкам покупки ценных бумаг на фондовом рынке в сумме 2 300 000 тыс. рублей, а также начисленный купонный доход по ценным бумагам в сумме 47 306 тыс. руб.

Средства целевого финансирования в сумме 7 956 473 тыс. руб. представляют собой принятые к бухгалтерскому учету бюджетные средства (субсидии из федерального бюджета в виде имущественных взносов РФ для осуществления мер по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства многоквартирных домов) согласно пункту 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» (ПБУ 13/2000) в рамках соглашений от 24.10.2018 №ФЗП-16/36-18/07-23/с, от 26.12.2018 №ФЗП-16/57-18 с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

По статье «Права участника долевого строительства» в сумме 294 573 тыс. руб. отражены имущественные права Фонда на объекты недвижимости, приобретенные в рамках договоров участия в долевом строительстве с застройщиками ГК «Урбан-групп», признанными по решению суда несостоятельными (банкротами).

### 3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

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

	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года	на 31 декабря 2016 года
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты</b>			
Текущие счета в банках-резидентах	767,108	110,577	-
<b>Итого</b>	<b>767,108</b>	<b>110,577</b>	<b>-</b>



Остаток денежных средств на счетах в банках на 31 декабря 2018 года составляет 767,108 тыс. руб., из них остаток средств застройщиков на компенсационном счете, перечисленных в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ в виде обязательных отчислений (взносов), составляет 652,313 тыс. руб. Данные средства представляют собой величину обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд для исполнения обязательств Фонда перед гражданами – участниками долевого строительства.

### 3.8. Пояснения к отчету о целевом использовании средств

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

	01.01.2018г.- 31.12.2018г.	15.12.2016г.- 31.12.2017г.
<b>Остаток средств на начало отчетного года</b>	<b>(493,170)</b>	–
<b>Поступило средств в виде:</b>	<b>17,754,970</b>	<b>94,924</b>
обязательные отчисления застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства	9,655,188	84,814
субсидии из федерального бюджета в виде имущественных взносов РФ для осуществления мер по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства многоквартирных домов	8,000,000	–
прибыль от приносящей доход деятельности	99,782	–
добровольные имущественные взносы и пожертвования (АО «ДОМ.РФ»)	–	10,110
<b>Использовано средств</b>	<b>(8,546,660)</b>	–
<b>Расходы на целевые мероприятия, в том числе:</b>	<b>(8,546,660)</b>	–
финансирование процедуры конкурсного производства застройщиков ГК «Урбан-групп», признанных несостоятельными (банкротами) по решению суда	(545,660)	–
финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства	(8,000,000)	–
перечисление добровольного имущественного взноса в соответствии с решением о создании от 09.08.2018 № 08-2-РШ Фонда "Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков"	(1,000)	–
<b>Расходы на содержание аппарата управления</b>	<b>(39,425)</b>	<b>(11,401)</b>
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	(29,917)	(9,669)
аренда офисных помещений	(2,809)	(497)
расходы на служебные командировки и деловые поездки	(41)	–
расходы на услуги связи	(6,437)	(1,187)
программы для ЭВМ	(123)	(46)
прочие	(98)	(2)
<b>Приобретение объектов нематериальных активов</b>	<b>–</b>	<b>(10,177)</b>
<b>Прочие расходы</b>	<b>(69,013)</b>	<b>(14,803)</b>
проценты по займам	(7,558)	(479)
расходы на бухгалтерское сопровождение, консультационные услуги	(44,503)	(5,243)
оценочные обязательства за услуги аудита и актуарного оценивания	(15,740)	(9,000)
услуги по осуществлению дополнительного контроля за инвестированием временно свободных средств Фонда	(360)	–
иные расходы	(852)	(81)
<b>Резерв выплат для случаев банкротства</b>	<b>(2,282,000)</b>	–
<b>Увеличение оценочной величины обязательств Фонда</b>	<b>(70,143,287)</b>	<b>(551,713)</b>
<b>Всего использовано средств</b>	<b>(81,080,385)</b>	<b>(588,094)</b>
<b>Итого</b>	<b>(63,818,585)</b>	<b>(493,170)</b>

Целевые взносы в сумме 9,655,188 тыс. руб. составляют взносы денежных средств застройщиков, поступившие с номинального счета на компенсационный счет Фонда.

Согласно актуарному заключению оценочная величина обязательств Фонда на отчетную дату составила 70,695,000 тыс. руб. Данная величина основывается на оценках, полученных исходя из разумных предположений и адекватных, релевантных и применимых актуарных методов и представляет собой стоимость обязательств по оплате произошедших дефолтов застройщиков и расходов на их урегулирование, а также оценки будущих поступлений.

### 3.9. Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества

Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества на 31 декабря 2018 года представлен следующим образом:

	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года	на 31 декабря 2016 года
<b>Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества</b>			
Приобретение нематериальных активов	9,658	9,658	–
Приобретение объектов основных средств	519	519	–
<b>Итого</b>	<b>10,177</b>	<b>10,177</b>	–

### 3.10. Заемные средства

Задолженность по займам полученным на 31 декабря 2018 года представлена следующим образом:

	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года	на 31 декабря 2016 года
<b>Задолженность</b>			
долгосрочная задолженность по займам	–	31 000	–
долгосрочная задолженность по процентам	–	479	–
краткосрочная задолженность по займам	317,000	–	–
краткосрочная задолженность по процентам	8,038	–	–
<b>Итого</b>	<b>325,038</b>	<b>31,479</b>	–

По состоянию на 31 декабря 2018 года Фонд имеет заемные средства в виде займов в рамках договоров с АО «ДОМ.РФ». Займы предоставляются траншами на основании соответствующих согласованных сторонами заявок. Сумма начисленных процентов за 2018 год составила 1 006 тыс. руб. по договору займа от 29.10.2018 №03/3535-18, составила 7 032 тыс. руб. по договору займа от 19.10.2017 № 03/4095-17.



Стоимость займов в разрезе сроков погашения по состоянию на 31 декабря 2018 года представлена следующим образом:

Займы (АО "ДОМ.РФ")	До 1 года	1 год - 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
	<b>317,000</b>	–	–	<b>317,000</b>
03/3535-18_2 от 29.10.2018	20,000	–	–	20,000
03/3535-18_3 от 29.10.2018	20,000	–	–	20,000
03/3535-18_4 от 29.10.2018	12,000	–	–	12,000
03/3535-18_5 от 29.10.2018	44,000	–	–	44,000
03/3535-18_6 от 29.10.2018	1,000	–	–	1,000
03/4095-17_7 от 19.10.2017	27,000	–	–	27,000
Договор займа № 03/3535-18_1 от 29.10.2018	50,000	–	–	50,000
03/4095-17_2 от 19.10.2017	18,000	–	–	18,000
03/4095-17_3 от 19.10.2017	17,000	–	–	17,000
03/4095-17_4 от 19.10.2017	27,000	–	–	27,000
03/4095-17_5 от 19.10.2017	19,000	–	–	19,000
03/4095-17_6 от 19.10.2017	31,000	–	–	31,000
Договор займа 03/4095-17 от 19.10.2017	31,000	–	–	31,000
<b>Итого</b>	<b>317,000</b>	–	–	<b>317,000</b>

Стоимость займов в разрезе сроков погашения по состоянию на 31 декабря 2017 года представлена следующим образом:

Займы (АО "ДОМ.РФ")	До 1 года	1 год - 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
	–	<b>31,000</b>	–	<b>31,000</b>
Договор займа 03/4095-17 от 19.10.2017	–	31,000	–	31,000
<b>Итого</b>	–	<b>31,000</b>	–	<b>31,000</b>

Сумма начисленных процентов за 2017 год составила 479 тыс. руб. по договору займа от 19.10.2017 № 03/4095-17.

### 3.11. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2018 года представлена следующим образом:

	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года	на 31 декабря 2016 года
<b>Кредиторская задолженность</b>			
задолженность по налогам и сборам	7,977	–	–
финансирование завершения строительства	8,000,000	–	–
финансирование конкурсного производства	370,753	–	–
расчеты с застройщиками по договорам участия в долевом строительстве	294,573	–	–
поставщики и подрядчики	14,391	12,020	–
прочие кредиторы	1,558	–	–
<b>Итого</b>	<b>8,689,252</b>	<b>12,020</b>	–

### 3.12. Оценочные обязательства

Движение оценочных обязательств за период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2018 года представлено следующим образом:

	На оплату отпусков	Оценочная величина актуарного обязательства	Резерв выплат для случаев банкротства	Оценочные обязательства за услуги аудита и актуарного оценивания	Итого
<b>Баланс на 31 декабря 2017 года</b>	<b>326</b>	<b>551,713</b>	–	<b>9,000</b>	<b>561,039</b>
Увеличение резервов	2,601	70,143,287	2,282,000	15,740	<b>72,443,628</b>
Использование резервов	(1,495)	–	–	(9,000)	<b>(10,495)</b>
<b>Баланс на 31 декабря 2018 года</b>	<b>1,432</b>	<b>70,695,000</b>	<b>2,282,000</b>	<b>15,740</b>	<b>72,994,172</b>

В соответствии с п. 7 статьи 3 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 2 ноября 2013 года N 293-ФЗ «Об актуарной деятельности в Российской Федерации» деятельность Фонда подлежит обязательному актуарному оцениванию.

Согласно результатам актуарного заключения на 31 декабря 2018 года сумма обязательств Фонда составляет 70,695,000 тыс. руб., резерв выплат для двух случаев банкротства (Урбан групп, Реставрация) составляет 2,282,000 тыс. руб.

### 3.13. Прочие доходы

В течение 2018 и 2017 годов были получены следующие доходы:

Прочие доходы	2018 г.	2017 г.
Стоимость облигаций при погашении	237,622	–
Переоценка по ценным бумагам	12,489	–
<b>Прочие доходы, итого:</b>	<b>250,111</b>	–

Проценты к получению за 2018 и 2017 годы представлены следующим образом:

Проценты к получению	2018 г.	2017 г.
Доходы по процентам на депозит	5,387	–
Начисленный купонный доход	118,554	–
<b>Проценты к получению, итого:</b>	<b>123,941</b>	–

### 3.14. Прочие расходы

Прочие расходы за 2018 и 2017 годы представлены следующим образом:

Прочие расходы	2018 г.	2017 г.
Стоимость облигации при погашении	237,253	—
Переоценка по ценным бумагам	17,689	—
Комиссия за депозитарные услуги	974	—
Комиссия биржи	652	—
Комиссии брокера	161	—
Прочие	6	—
<b>Прочие расходы, итого</b>	<b>256,735</b>	<b>—</b>

### 3.15. Налог на прибыль организаций

Порядок формирования налоговой базы по налогу на прибыль осуществляется в соответствии с Главой 25 НК РФ.  
Прибыль до налогообложения за 2018 год составила 117 317 тыс. руб. (за 2017 год прибыль до налогообложения составляла 0 руб., приносящая доход деятельность не осуществлялась).

Изменение отложенных налоговых активов за 2018 год составило 3 889 тыс. руб.  
Изменение отложенных налоговых обязательств за 2018 год составило 2 497 тыс. руб.  
Совокупный расход по налогу на прибыль, облагаемый по ставкам 15% и 20%, на 31 декабря 2018 года составил 18 927 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2018 и 2017 годы представлен следующим образом:

	За 2018 г.	За 2017 г.
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету</b>	<b>117,317</b>	<b>—</b>
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, облагаемой по ставке 15%	(17,783)	—
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, облагаемой по ставке 20%	247	—
<b>Постоянные разницы:</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Временные разницы:</b>	<b>6,956</b>	<b>—</b>
Переоценка ценных бумаг	5,200	—
Комиссия брокера	154	—
Комиссия биржи	628	—
Комиссия за депозитарные услуги	974	—
<b>Налогооблагаемая прибыль (убыток)</b>	<b>124,274</b>	<b>—</b>
<b>Убыток текущего периода по НУ</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Налог на прибыль</b>	<b>18,927</b>	<b>—</b>

## 4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся услуги по ведению бухгалтерского и налогового сопровождения, а также вознаграждение основного управленческого персонала.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» по состоянию на 31 декабря 2017 года были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в имуществе Фонда, %	Доля участия Фонда в уставном капитале связанной стороны, %
<b>Общества под контролем государства</b>					
1.	АО «ДОМ.РФ»	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10	Решение о создании Фонда единого института развития жилищного строительства от 01.09.2016г.	—	—
<b>Основной управленческий персонал</b>					
2.	Плутник Александр Альбертович	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10	Лицо является Генеральным директором АО «ДОМ.РФ» и ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	—	—
3.	Карелов Евгений Александрович	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10	Заместитель генерального директора ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	—	—
4.	Ниденс Алексей Викторович	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10	Заместитель генерального директора ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	—	—
5.	Шлепов Виктор Игоревич	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10	Лицо является членом Правления ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	—	—
7.	Овсепян Давид Самвелович	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10	Лицо является Главным бухгалтером АО «ДОМ.РФ» и ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	—	—



В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» по состоянию на 31 декабря 2018 года были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в имуществе Фонда, %	Доля участия Фонда в уставном капитале связанной стороны, %
<b>Общества под контролем государства</b>					
1.	АО «ДОМ.РФ»	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10	Решение о создании Фонда единого института развития жилищного строительства от 01.09.2016г.	–	–
<b>Основной управленческий персонал</b>					
2.	Плутник Александр Альбертович	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10	Лицо является Генеральным директором АО «ДОМ.РФ» и ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	–	–
3.	Карелов Евгений Александрович	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10	Заместитель генерального директора ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	–	–
4.	Ниденс Алексей Викторович	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10	Заместитель генерального директора ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	–	–
5.	Шлепов Виктор Игоревич	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10	Лицо является членом Правления ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	–	–
6.	Максимова Елена Юрьевна	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10	Лицо является Главным бухгалтером АО «ДОМ.РФ» и ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	–	–
<b>Дочерние организации</b>					
7.	Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков»	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, пом./ком. XI/179	Решение о создании от 09.08.2018 № 08-2-РШ	–	–
<b>Прочие связанные стороны</b>					
8.	ООО «ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК ФОНДА ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ»	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, пом./ком. XI/132	Решение о создании от 09.08.2018 № 08-1-РШ	–	100

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 редакции распоряжения Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2018 года № 2753-р) членами наблюдательного совета Фонда назначены следующие лица:

Приходько С.Э.	Первый заместитель Руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации, Председатель Наблюдательного совета
Мельниченко О. В.	Председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера
Моисеев А.В.	Заместитель Министра финансов Российской Федерации
Николаев Н.П.	Председатель Комитета Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
Плутник А.А.	Председатель Правления, Генеральный директор акционерного общества «ДОМ.РФ», Председатель Правления, Генеральный директор Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства
Стасишин Н.Е.	Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

Правление Фонда является коллегиальным исполнительным органом управления Фонда. Председатель правления Фонда - Плутник Александр Альбертович, Генеральный директор (единоличный исполнительный орган) ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Состав правления Фонда:  
Карелов Евгений Александрович  
Заместитель генерального директора ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Ниденс Алексей Викторович  
Заместитель генерального директора ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Демин Игорь Леонидович  
Заместитель генерального директора ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Шлепов Виктор Игоревич  
Финансовый директор АО «ДОМ.РФ»

#### 4.1. Операции со связанными сторонами

##### Денежные потоки с обществом, находящимся под контролем государства

Денежные потоки с АО «ДОМ.РФ» представлены в таблице ниже.

	01.01.2018- 31.12.2018	15.12.2016- 31.12.2017
<b>Движение денежных средств</b>		
Получение займов	286,000	31,000
Оплата за услуги аренды помещения	(2,575)	(1,113)
Оплата за комплекс услуг (бухгалтерское сопровождение)	(34,768)	(3,320)
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	–	10,110
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>248,657</b>	<b>36,677</b>

Сумма начисленных процентов за 2018 год составила 8 038 тыс. руб., за 2017 год – 479 тыс. руб.

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

	01.01.2018- 31.12.2018	15.12.2016- 31.12.2017
<b>Движение денежных средств</b>		
Покупка облигаций АО «ДОМ.РФ»	(1,889,768)	–
Купонный доход по облигациям АО «ДОМ.РФ»	9,529	–
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>(1,880,239)</b>	<b>–</b>

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

	01.01.2018- 31.12.2018	15.12.2016- 31.12.2017
<b>Движение денежных средств</b>		
Покупка облигаций Минфин РФ	(5,182,561)	–
Погашение номинала облигаций Минфин РФ	237,253	–
Купонный доход по облигациям Минфин РФ	103,491	–
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>(4,841,817)</b>	<b>–</b>

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

	01.01.2018- 31.12.2018	15.12.2016- 31.12.2017
<b>Движение денежных средств</b>		
Комиссия брокера	(168)	–
Проценты по депозитным сделкам	4,088	–
Депозитарные услуги	(974)	–
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>2,946</b>	<b>–</b>

На 31 декабря 2018 года остаток денежных средств на брокерском счете в ПАО Сбербанк составляет 2,300,000 тыс. руб.

#### Денежные потоки с дочерними организациями и прочими связанными сторонами

В 2018 году Фондом был перечислен добровольный имущественный взнос в сумме 1 000 тыс. руб. в соответствии с решением о создании от 09.08.2018 № 08-2-РШ в адрес Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков»; перечислен взнос в уставный капитал ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» в сумме 21 000 тыс. руб. (Решение о создании общества от 09.08.2018 № 08-1-РШ).

	01.01.2018- 31.12.2018	15.12.2016- 31.12.2017
<b>Движение денежных средств</b>		
Добровольный имущественный взнос в адрес Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков»	(1,000)	–
Взнос в уставный капитал ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков»	(21,000)	–
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>(22,000)</b>	<b>–</b>

#### Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность со связанными сторонами на 31 декабря 2018 года представлена следующим образом:

	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года	на 31 декабря 2016 года
<b>Дебиторская задолженность</b>			
Расчеты с брокером по операциям с ценными бумагами (прочие компании с государственным участием)	2,300,000	–	–
Начисленный купонный доход по ценным бумагам (Минфин России)	27,705	–	–
Начисленный купонный доход по ценным бумагам (АО «ДОМ.РФ»)	19,601	–	–
Средства целевого финансирования (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации)	7,956,473	–	–
Услуги аренды помещений (арендодатель АО «ДОМ.РФ»)	382	616	–
<b>Итого</b>	<b>10,304,161</b>	<b>616</b>	<b>–</b>

Сумма 2 300 000 тыс. рублей по статье «Расчеты с брокером по операциям с ценными бумагами» включает дебиторскую задолженность по неисполненным в полном объеме на дату 31 декабря 2018 года сделкам покупки ценных бумаг на фондовом рынке.

В 2018 году Фондом согласно пункта 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» (ПБУ 13/2000) учтены субсидии из федерального бюджета в виде имущественных взносов РФ для осуществления мер по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства многоквартирных домов в рамках соглашений от 24.10.2018 №ФЗП-16/36-18/07-23/с, от 26.12.2018 №ФЗП-16/57-18 с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в общей сумме 8 000 000 тыс. руб.

На 31 декабря 2018 года средства целевого финансирования в сумме 7 956 473 тыс. руб. представляют собой принятые к бухгалтерскому учету бюджетные средства (8 000 000 тыс. руб.) за вычетом возмещенных Фонду расходов в сумме 43 527 тыс. руб.

На 31 декабря 2018 года дебиторская задолженность в пользу Фонда по предоставлению услуг аренды помещений по договору от 19.10.2017 № 07/4091-17 составляет 382 тыс. руб.

На 31 декабря 2017 года дебиторская задолженность в пользу Фонда по предоставлению услуг аренды помещений составляла 616 тыс. руб.

#### Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность на 31.12.2018 года в пользу АО «ДОМ.РФ» составляет 339,275 тыс. руб. и представляет собой задолженность по основному долгу по займу полученному (317,000 тыс. руб.), процентов начисленных (8,038 тыс. руб.), за комплекс услуг сопровождения деятельности по договору от 19.10.2017 №02/4089-17 (14,237 тыс. руб.).

Кредиторская задолженность на 31.12.2017 года в пользу АО «ДОМ.РФ» составляла 33 402 тыс. руб. и представляла собой задолженность по основному долгу по займу полученному (31,000 тыс. руб.), процентов начисленных (479 тыс. руб.), за комплекс услуг сопровождения деятельности (1,923 тыс. руб.).



Фонд не заключал договоры с негосударственными пенсионными фондами в течение периодов с 1 января 2018 года по 31 декабря 2018 года, с 15 декабря 2016 года по 31 декабря 2017 года.

Фонд не участвовал в совместной деятельности в течение периодов с 1 января 2018 года по 31 декабря 2018 года, с 15 декабря 2016 года по 31 декабря 2017 года.

## 5. РИСКИ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В процессе хозяйственной деятельности Фонд подвергается влиянию внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Фонда.

Фонд подвержен финансовым, правовым и налоговым рискам.

Фонд осуществляет управление перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности. Управление рисками осуществляется Фондом по каждому риску в отдельности.

Информация об указанных рисках приводится ниже.

### Финансовые риски

Фонд подвержен рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

#### Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что будущие денежные потоки на балансе Фонда будут колебаться вследствие изменений в рыночных параметрах. Фонд может быть незначительно подвержен рыночному риску.

- Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Фонда имеют фиксированную ставку процента. Таким образом, руководство считает, что Фонд не подвержен риску изменения процентной ставки в отношении активов и обязательств.

- Валютный риск

Фонд осуществляет деятельность только в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Фонд не подвержен влиянию валютного риска.

#### Кредитный риск

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Фонда последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

- Денежные средства и денежные эквиваленты

Фондом осуществляется управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях.

- Подверженность кредитному риску

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

	2018 г.	2017 г.	2016 г.
Долгосрочные финансовые вложения	405,409	–	–
Дебиторская задолженность	10,610,602	631	–
Краткосрочные финансовые вложения	6,403,696	–	–
Денежные средства	767,108	110,577	–
<b>Итого</b>	<b>18,186,815</b>	<b>111,208</b>	–

#### Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Фонда своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства (кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам, обязательства перед участниками долевого строительства).

Фондом анализируются финансовые обязательства по срокам погашения относительно отчетной даты, информация о застройщиках, имеющих признаки проблемных.

Текущий размер величины обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд является недостаточным для выполнения всех текущих и потенциальных обязательств перед участниками долевого строительства в целом. По состоянию на 31 декабря 2018 года Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности на горизонте свыше одного года, что может привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые обязательства. Однако с учетом обстоятельств, изложенных в п. 2.1 пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности, в рамках допущения о непрерывности деятельности активы и обязательства учитываются исходя из того, что Фонд будет в состоянии реализовывать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности.

#### Другие виды рисков

##### Правовые риски

- Внутренний рынок:

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Фондом как несущественные. В связи с проведением политики либерализации валютного регулирования риски, связанные с изменениями валютного законодательства, снижаются. В настоящее время валютные операции Фондом не осуществляются.

• Внешний рынок:  
Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают влияния на деятельность Фонда в связи с отсутствием операций Фонда на внешнем рынке.

**Риски, связанные с изменением налогового законодательства**

• Внутренний рынок:  
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 изменениями российского налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

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

• Внешний рынок:  
Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Фонда в связи с тем, что Фонд осуществляет свою деятельность исключительно на территории Российской Федерации.

**Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин**

• Внутренний рынок:  
Изменение правил таможенного контроля и пошлин не оказывают влияния на деятельность Фонда в связи с отсутствием операций Фонда.

• Внешний рынок:  
Правовые риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Фонда в связи с незначительным объемом операций Фонда на внешнем рынке.

**Страновые и региональные риски**

Фонд осуществляет деятельность на территории Российской Федерации, для которой характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной, в то же время российская экономика подвержена негативному влиянию из-за значительного снижения цен на сырую нефть, значительной девальвации российского рубля, а также санкций, введенных против России некоторыми странами.

Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Фонда и его контрагентов, что может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Фонда. Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Фонд осуществляет свою деятельность, Фонд предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Фонда.

**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.

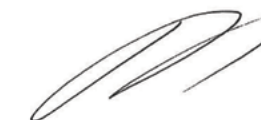
**6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

1 марта 2019 года было заключено соглашение о предоставлении в 2019 году субсидии из бюджета Московской области на сумму 5 000 млн. руб. во исполнение Плана мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан-групп».

6 марта 2019 года Наблюдательным Советом Фонда было принято решение (№НС-1/2019 от 6 марта 2019 года) о заключении соглашения между Фондом и Фондом «Специализированные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» о предоставлении последнему безвозмездной целевой финансовой помощи на сумму не более 57 623 млн. руб. на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства – многоквартирных домов ГК «Урбан групп» и объектов инженерно-технического обеспечения, социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры.

Генеральный директор

25 марта 2019 года



А. Плутник



## 6.2

### ГОДОВАЯ КОНСОЛИДИ- РОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ФОНДА И АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ГОДОВОЙ КОНСОЛИДИ- РОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ФОНДА ЗА 2018 ГОД

ЖК «Лесобережный»,  
Московская область



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

Консолидированная финансовая отчетность  
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2018 года



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

Содержание	Стр.
Консолидированный отчет о совокупном доходе	7
Консолидированный отчет о финансовом положении	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	11
2. Основа подготовки отчетности	12
3. Допущение о непрерывности деятельности	12
4. Процентные доходы и расходы	13
5. Операционные расходы	13
6. Налог на прибыль	13
7. Денежные средства и их эквиваленты	14
8. Инвестиционные ценные бумаги	15
9. Прочие активы	16
10. Обязательства перед участниками долевого строительства	16
11. Заемные средства	17
12. Прочие обязательства	18
13. Условные и договорные обязательства	18
14. Управление финансовыми рисками	19
15. Анализ сроков погашения активов и обязательств	25
16. Оценка справедливой стоимости	26
17. Операции со связанными сторонами	26
18. Основные принципы учетной политики	27
19. Существенные учетные суждения и оценки	41
20. События после отчетной даты	42



Ernst & Young LLC  
Sadovnicheskaya Nab., 77, bld. 1  
Moscow, 115035, Russia  
Tel: +7 (495) 705 9700  
+7 (495) 755 9700  
Fax: +7 (495) 755 9701  
www.ey.com/ru

ООО «Эрнст энд Янг»  
Россия, 115035, Москва  
Садовническая наб., 77, стр. 1  
Тел.: +7 (495) 705 9700  
+7 (495) 755 9700  
Факс: +7 (495) 755 9701  
ОКПО: 59002827  
ОГРН: 1027739707203  
ИНН: 7709383532

**Аудиторское заключение  
независимого аудитора**

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

**Мнение**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – «Фонд») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 г., консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2018 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

**Основание для выражения мнения**

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





### Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на Примечание 3 «Допущение о непрерывности деятельности» к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что в соответствии с отчетом ответственного актуария текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договора участия в долевом строительстве, установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств, а также что на 31 декабря 2018 г. Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности на горизонте свыше одного года. Данные обстоятельства могут привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые обязательства. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

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

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

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

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

### Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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



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

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



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

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

4 апреля 2019 г.

#### Сведения об аудируемом лице

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

#### Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.  
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.  
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11603050648.



Консолидированная финансовая отчетность

### Консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2018 год	2017 год
Взносы в компенсационный фонд	10	9 656	85
Изменение величины обязательств перед участниками долевого строительства	10	(72 425)	(552)
Процентные доходы	4	124	-
Процентные расходы	4	(44)	-
Создание резервов под кредитные убытки	7,8	(6)	-
Операционные расходы	5	(135)	(26)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(62 830)</b>	<b>(493)</b>
Расход по налогу на прибыль	6	(18)	-
<b>Чистый убыток</b>		<b>(62 848)</b>	<b>(493)</b>
<b>Прочий совокупный убыток, подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов</b>			
Нереализованные убытки по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(5)	-
Величина изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		5	-
<b>Общий совокупный убыток</b>		<b>(62 848)</b>	<b>(493)</b>

Консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 4 апреля 2019 года.

Плутник А.А.  
Генеральный директор, Председатель Правления

Максимова Е.Ю.  
Главный бухгалтер





ФОНД ЗАЩИТЫ  
ПРАВ ГРАЖДАН -  
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

Консолидированная финансовая отчетность

### Консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
<b>Активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	7	11 025	111
Инвестиционные ценные бумаги	8	6 835	-
Основные средства		3	-
Нематериальные активы		22	10
Отложенные налоговые активы		1	-
Прочие активы	9	2 707	-
<b>Итого активы</b>		<b>20 593</b>	<b>121</b>
<b>Обязательства</b>			
Обязательства перед участниками долевого строительства	10	72 977	552
Заемные средства	11	3 072	31
Обязательства по текущему налогу на прибыль		8	-
Прочие обязательства	12	7 867	21
<b>Итого обязательства</b>		<b>83 924</b>	<b>604</b>
<b>Собственные средства</b>			
Непокрытый убыток		(63 331)	(483)
<b>Итого собственные средства</b>		<b>(63 331)</b>	<b>(483)</b>
<b>Итого обязательства и собственные средства</b>		<b>20 593</b>	<b>121</b>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью  
настоящей консолидированной финансовой отчетности.

8



ФОНД ЗАЩИТЫ  
ПРАВ ГРАЖДАН -  
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

Консолидированная финансовая отчетность

### Консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2018 год	2017 год
<b>Операционная деятельность</b>			
Взносы в компенсационный фонд		9 656	85
Проценты полученные		118	-
Авансы, выданные в рамках финансирования завершения строительства	9	(2 683)	-
Выплаты в рамках финансирования конкурсных процедур		(175)	-
Выплаты поставщикам прочих товаров и услуг		(59)	(5)
Заработная плата и прочее вознаграждение, выплаченное сотрудникам		(47)	(7)
Операционные налоги и страховые взносы уплаченные		(18)	(2)
Комиссии уплаченные		(2)	-
Налог на прибыль уплаченный		(11)	-
<b>Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>6 779</b>	<b>71</b>
<b>Инвестиционная деятельность</b>			
Реализация инвестиционных ценных бумаг		233	-
Приобретение инвестиционных ценных бумаг		(7 072)	-
Приобретение нематериальных активов		(19)	-
Приобретение основных средств		(3)	(1)
<b>Чистое расходование денежных средств в инвестиционной деятельности</b>		<b>(6 861)</b>	<b>(1)</b>
<b>Финансовая деятельность</b>			
Получение заемных средств		2 997	31
Получение государственных субсидий		8 000	-
Получение финансовой помощи		-	10
<b>Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>10 997</b>	<b>41</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>10 915</b>	<b>111</b>
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты		(1)	-
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода</b>		<b>111</b>	<b>-</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>		<b>11 025</b>	<b>111</b>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью  
настоящей консолидированной финансовой отчетности.

9



ФОНД ЗАЩИТЫ  
ПРАВ ГРАЖДАН –  
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

Консолидированная финансовая отчетность

### Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	Непокрытый убыток	Итого собственные средства
На 15 декабря 2016 года		-	-
Чистый убыток		(493)	(493)
<b>Общий совокупный убыток</b>		<b>(493)</b>	<b>(493)</b>
Финансовая помощь	17	10	10
<b>На 31 декабря 2017 года</b>		<b>(483)</b>	<b>(483)</b>
Остаток по состоянию на 1 января 2018 года, пересчитанный в соответствии с МСФО (IFRS) 9	18	(483)	(483)
Чистый убыток		(62 848)	(62 848)
<b>Общий совокупный убыток</b>		<b>(62 848)</b>	<b>(62 848)</b>
<b>На 31 декабря 2018 года</b>		<b>(63 331)</b>	<b>(63 331)</b>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью  
настоящей консолидированной финансовой отчетности.

10



ФОНД ЗАЩИТЫ  
ПРАВ ГРАЖДАН –  
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

### 1. Общая информация

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

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

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

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

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации.

Основные виды деятельности Фонда:

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

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

На основании подпункта 2 пункта 3 статьи 9.1 Федерального закона от 29.07.2017 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и в соответствии с Решением Фонда от 09.08.2018 №08-1-ПШ учреждено общество с ограниченной ответственностью «Технический заказчик Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков»), 15 августа 2018 года в ЕГРЮЛ внесена запись о регистрации. Основным видом деятельности является деятельность застройщика, технического заказчика.

В целях реализации мероприятий, связанных с восстановлением нарушенных прав участников долевого строительства в порядке, определенном Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии с Решением Фонда от 09.08.2018 №08-2-ПШ учреждена некоммерческая унитарная организация Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» (Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков»), 6 сентября 2018 года в ЕГРЮЛ внесена запись о регистрации. Основными видами деятельности являются реализация мероприятий, направленных на восстановление нарушенных прав участников долевого строительства (в том числе путем исполнения роли застройщика), привлечение ресурсов для достижения целей фонда.

11





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

### 1. Общая информация (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2018 года численность работников Группы составила 52 человека (31 декабря 2017 года: 3 человека), в том числе численность Фонда – 4 человека, численность ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» – 48 человек.

### 2. Основа подготовки отчетности

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

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

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

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

### 3. Допущение о непрерывности деятельности

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

Вместе с тем, п. 2 ст. 10 Закона № 218-ФЗ предусматривается возможность изменения размера обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд (далее – «тарифа») на основании федерального закона не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда. Отчетом об актуарном оценивании по состоянию на 31 декабря 2018 года определена центральная оценка тарифа, обеспечивающая платежеспособность Фонда в 50% случаев, в размере не менее 14,5% от суммы ДДУ.

По состоянию на 31 декабря 2018 года Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности на горизонте свыше одного года, что также может привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые обязательства.

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» (далее – «Закон № 236-ФЗ») Российская Федерация не отвечает по обязательствам публично-правовой компании, а публично-правовая компания не отвечает по обязательствам Российской Федерации.

Руководство Фонда полагает, что непрерывность деятельности Фонда может быть обеспечена за счет внесения в имущество Фонда имущественного взноса Российской Федерации на финансирование мероприятий по завершению строительства в соответствии с п. 1 ст. 9.1 Закона № 218-ФЗ.

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

### 4. Процентные доходы и расходы

	2018 год	2017 год
<b>Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	5	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	119	-
<b>Итого процентные доходы</b>	<b>124</b>	<b>-</b>
<b>Процентные расходы</b>		
Заемные средства	(44)	-
<b>Итого процентные расходы</b>	<b>(44)</b>	<b>-</b>

### 5. Операционные расходы

	2018 год	2017 год
Вознаграждение сотрудников	(59)	(10)
Профессиональные услуги	(61)	(14)
Расходы на услуги связи	(7)	-
Арендная плата	(3)	-
Комиссионные расходы	(2)	-
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(1)	-
Прочие	(2)	(2)
<b>Итого операционные расходы</b>	<b>(135)</b>	<b>(26)</b>

### 6. Налог на прибыль

	2018 год	2017 год
Расход по текущему налогу на прибыль	(19)	-
Экономия по отложенному налогу на прибыль	1	-
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b>(18)</b>	<b>-</b>

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 6. Налог на прибыль (продолжение)

При определении налоговой базы по налогу на прибыль учитываются доходы и связанные с ними расходы от временного размещения свободных остатков средств целевых поступлений в виде процентов, полученных по договорам банковского счета, банковского депозита, а также по инвестиционным ценным бумагам.

Эффективная ставка налога на прибыль отличается от законодательно установленной ставки налогообложения прибыли. Ниже представлена сверка расхода по налогу на прибыль, рассчитанного по законодательно установленной ставке, с фактическим расходом по налогу на прибыль:

	2018 год	2017 год
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(62 830)</b>	<b>(493)</b>
<b>Законодательно установленная ставка налога</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
Теоретические доходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	12 566	99
Налоговый эффект от расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу	(12 590)	(99)
Налоговый эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%	6	-
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b>(18)</b>	<b>-</b>

## 7. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Средства государственных субсидий на счете в Управлении Федерального казначейства	7 956	-
Денежные средства на брокерских счетах в банке	2 300	-
Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке	653	82
Денежные средства на номинальном счете в банке	71	3
Денежные средства на текущих счетах в банке	46	26
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки</b>	<b>11 026</b>	<b>111</b>
Резерв под кредитные убытки	(1)	-
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>11 025</b>	<b>111</b>

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	Стадия 1
<b>На 1 января 2018 года</b>	<b>-</b>
Создание резерва	1
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	<b>1</b>

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

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

Денежные средства на номинальном счете представляют собой взносы застройщиков в рамках ДДУ, по которым получено уведомление о государственной регистрации, и подлежащие перечислению на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней с даты получения уведомления. Средства компенсационного фонда используются только на определенные федеральными законами цели, в частности, за счет средств компенсационного фонда осуществляется выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства и финансирование завершения строительства. На имущество, составляющее компенсационный фонд, не может быть обращено взыскание по обязательствам Фонда.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

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

Средства государственных субсидий на счете в Управлении Федерального казначейства представляют собой ограниченные к использованию денежные средства, предоставленные Группе в рамках соглашений о предоставлении в 2018 году из федерального бюджета субсидии в виде имущественного взноса Российской Федерации для осуществления мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства – многоквартирных домов в соответствии с Планом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан групп», утвержденном заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В. Мутко 21 июля 2018 года за №5620п-П9 (далее – «Дорожная карта»). Перечисление Субсидии осуществляется на открытый Фонду в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации в Управлении Федерального казначейства по г. Москве лицевой счет для учета денежных средства юридических лиц, не являющихся участниками бюджетного процесса.

## 8. Инвестиционные ценные бумаги

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
<b>Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</b>		
Облигации федерального займа	4 931	-
Корпоративные облигации	1 904	-
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги</b>	<b>6 835</b>	<b>-</b>

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	Стадия 1
<b>На 1 января 2018 года</b>	<b>-</b>
Создание резерва	5
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	<b>5</b>

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

	31 декабря 2018 года	
	Срок погашения	Ставка купона, %
Облигации федерального займа	2019 - 2020	6,4 - 7,5
Корпоративные облигации	2019 - 2050	7,9 - 8,0

Справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг соответствует их балансовой стоимости и относится к уровню 1 иерархии источников справедливой стоимости.

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

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 9. Прочие активы

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
<b>Прочие финансовые активы</b>		
Дебиторская задолженность в рамках финансирования строительства	19	-
<b>Итого прочие финансовые активы</b>	<b>19</b>	<b>-</b>
<b>Прочие нефинансовые активы</b>		
Авансы, выданные в рамках финансирования строительства	2 683	-
Прочие авансы выданные	4	-
Прочие налоги, уплаченные авансом, за исключением налога на прибыль	1	-
<b>Итого прочие нефинансовые активы</b>	<b>2 688</b>	<b>-</b>
<b>Итого прочие активы</b>	<b>2 707</b>	<b>-</b>

Авансы, выданные в рамках финансирования строительства, представляют собой задолженность застройщиков ГК «Урбан Групп» перед Группой по договорам на выполнение функций технического заказчика и осуществления строительного контроля.

## 10. Обязательства перед участниками долевого строительства

В целях защиты прав граждан – участников долевого строительства в случаях банкротства застройщиков Фонд принимает на себя следующие обязательства в отношении объектов, по которым осуществлялись взносы в компенсационный фонд:

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

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

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Обязательства по урегулированию убытков	70 695	552
Обязательства по урегулированию состоявшихся убытков	2 282	-
<b>Итого обязательства перед участниками долевого строительства</b>	<b>72 977</b>	<b>552</b>

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

	2018 год	2017 год
<b>На 1 января</b>	552	-
Увеличение обязательств в связи с поступлением взносов в компенсационный фонд	9 656	82
Актуарная переоценка	62 769	470
<b>На 31 декабря</b>	<b>72 977</b>	<b>552</b>

В составе обязательств по урегулированию состоявшихся убытков отражены обязательства Группы по проектам застройщиков ГК «Урбан Групп», признанными несостоятельными Арбитражным судом Московской области в июле 2018 года, в размере 2 015 млн рублей, равно предельной ответственности Группы по всем ДДУ, в отношении которых застройщиками осуществлялись взносы в компенсационный фонд.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 10. Обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

Завершение строительства объектов ГК «Урбан Групп», в отношении которых взносы в компенсационный фонд не производились, осуществляется в соответствии с планом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан групп» от 21.07.2018 №5620п-П19, утвержденным Правительством Российской Федерации, в рамках которого предусмотрены, в том числе, следующие мероприятия:

- ▶ обеспечение информирования граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан-групп» о порядке осуществления их прав и организация взаимодействия с гражданами – участниками долевого строительства;
- ▶ проведение независимой оценки рыночной стоимости объектов незавершенного строительства застройщиков, разработка и проведение экспертизы проектно-сметной документации в отношении многоквартирных домов и объектов инфраструктуры;
- ▶ реализация мероприятий по завершению строительства жилых домов ГК «Урбан Групп», в том числе заключение договора на выполнение функций технического заказчика между застройщиками и дочерним обществом Фонда ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков», а также передача имущества и обязательств застройщиков новому застройщику.

В рамках Дорожной карты в декабре 2018 года Фонду предоставлены государственные субсидии из Федерального бюджета в виде имущественного взноса на общую сумму 8 млрд рублей в целях финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры ГК «Урбан-групп», в том числе финансирования процедур конкурсного производства (Примечание 12).

В составе обязательств по урегулированию состоявшихся убытков также отражены обязательства Группы по проектам застройщиков СК «Реставрация», признанными несостоятельными Арбитражным судом Красноярского края в декабре 2018 года, в размере 268 млн рублей, равно предельной ответственности Группы по всем ДДУ, в отношении которых застройщиками осуществлялись взносы в компенсационный фонд.

## 11. Заемные средства

	31 декабря 2018 года			31 декабря 2017 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Ставка: фиксированная до погашения						
Займы полученные	2019	3 072	6,7 - 8,8	2019	31	7,8
<b>Итого заемные средства</b>		<b>3 072</b>			<b>31</b>	

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года справедливая стоимость заемных средств относилась к уровню 3 в иерархии источников справедливой стоимости. Справедливая стоимость и непризнанный доход составили 2 862 млн рублей и 210 млн рублей соответственно (31 декабря 2017 года: справедливая стоимость и непризнанный расход - 32 млн рублей и 1 млн рублей соответственно).

В таблице ниже представлено изменение заемных средств Группы:

	2018 год	2017 год
<b>На 1 января</b>	31	-
Получение заемных средств	2 997	31
Начисление процентных расходов	44	-
<b>На 31 декабря</b>	<b>3 072</b>	<b>31</b>

В целях реализации Дорожной карты в сентябре 2018 года Группой заключен договор со связанной стороной о предоставлении займа в размере 3 млрд рублей для финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов, в отношении которых взносы в компенсационный фонд не осуществлялись, со сроком погашения 30 августа 2019 года. По состоянию на 31 декабря 2018 года заемные средства в рамках вышеуказанного договора предоставлены Группе в размере 2 711 млн рублей, невыбранная часть займа предоставлена Группе в январе 2019 года (Примечание 20).



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 12. Прочие обязательства

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
<b>Прочие финансовые обязательства</b>		
Задолженность перед застройщиками в рамках финансирования процедур конкурсного производства	371	-
Оценочные обязательства по оплате профессиональных услуг	16	9
Кредиторская задолженность по оплате товаров и услуг	15	12
Задолженность перед персоналом по оплате труда	8	-
<b>Итого прочие финансовые обязательства</b>	<b>410</b>	<b>21</b>
<b>Прочие нефинансовые обязательства</b>		
Государственные субсидии	7 454	-
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	3	-
<b>Итого прочие нефинансовые обязательства</b>	<b>7 457</b>	<b>-</b>
<b>Итого прочие обязательства</b>	<b>7 867</b>	<b>21</b>

В таблице ниже представлено изменение суммы обязательств Группы в рамках предоставленных государственных субсидий и соглашений о финансировании процедур конкурсного производства:

	Государственные субсидии	Задолженность перед застройщиками в рамках финансирования процедур конкурсного производства
<b>На 1 января 2018 года</b>		
Получение государственных субсидий	8 000	-
Начисление задолженности в рамках соглашений о финансировании процедур конкурсного производства	(546)	546
Погашение задолженности в рамках финансирования процедур конкурсного производства	-	(175)
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	<b>7 454</b>	<b>371</b>

## 13. Условные и договорные обязательства

### Условия ведения деятельности

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

### Рынок жилья и строительства

Рост доступности ипотеки в сочетании с потребностью населения в современном и комфортном жилье формирует платежеспособный спрос на новое жилье и создает основу для будущего роста объемов строительства. По уточненным данным Росреестра физическими лицами в 2018 году заключено 659,9 тыс. договоров участия в долевом строительстве (+4,5% к 2017 году).

Всего, по уточненным данным Росстата, в 2018 году построено 1 076,7 тыс. новых квартир общей площадью 75,7 млн кв. метров жилья (-4,5% к площади построенного жилья в 2017 году). Деятельность Фонда способствует росту спроса населения на новостройки ввиду того, что Фонд обеспечивает механизм государственной гарантии завершения строительства объекта, либо возврата средств, вложенных в новое жилье. Планируемый переход застройщиков в середине 2019 года на осуществление строительства и продаж жилья с использованием эскроу-счетов обеспечит дополнительную защиту прав граждан – участников долевого строительства.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 13. Условные и договорные обязательства (продолжение)

Номинальные цены на первичном рынке жилья растут с начала 2017 года, на вторичном рынке – с четвертого квартала 2017 года: по итогам четвертого квартала 2018 года по данным Росстата номинальная стоимость жилья увеличилась на 4,35% на первичном рынке, а на вторичном рынке – на 1,58% к концу четвертого квартала 2017 года. Реальные цены (за вычетом инфляции) с конца 2016 года на первичном рынке выросли на 0,4%, а на вторичном рынке – снизились на 4,1%. Такая разнонаправленная динамика цен объясняется перераспределением спроса в пользу востребованных проектов стандартного жилья в новостройках. Ключевой тенденцией является формирование спроса населения на жилье, построенное в комфортной и качественной городской среде. Жилье, отвечающее новым потребностям, будет востребовано, цены на жилье в таких проектах растут по мере роста строительной готовности объекта.

### Судебные разбирательства

По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа не является объектом судебных исков и претензий. По мнению руководства, вероятные обязательства (при их наличии), возникающие в результате таких исков или претензий, не окажут существенного отрицательного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы в будущем.

### Налогообложение

Действующее налоговое законодательство Российской Федерации допускает возможность разных толкований и подвержено часто вносимым изменениям. Интерпретация руководством Группы положений законодательства применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

### Обязательства по операционной аренде

В таблице ниже представлены обязательства Группы по договорам операционной аренды:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Сроком менее 1 года	29	2
<b>Итого</b>	<b>29</b>	<b>2</b>

Группа заключила договоры операционной аренды офисных помещений на первоначальный срок 11 месяцев с возможностью возобновления по истечении срока действия.

## 14. Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Группы. Основными видами рисков, которые принимает на себя Группа, являются кредитный риск, риск концентрации, процентный риск, риск ликвидности, страховой риск и операционный риск.

Политика управления рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов, обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств, определение и дальнейшее соответствие имеющемуся риск-аппетиту Группы.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Группа, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры управления рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной конъюнктуры и совершенствования имеющихся подходов.





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

#### 14. Управление финансовыми рисками (продолжение)

##### Структура управления рисками

Группа выделяет отдельные виды рисков, которые оказывают наиболее значимое влияние на ее деятельность, и разрабатывает меры по предупреждению их реализации и снижению потенциального влияния.

Структура управления рисками включает следующие органы управления и работников Группы:

- ▶ на стратегическом уровне – Наблюдательный совет Фонда и Комитет Наблюдательного совета Фонда по аудиту;
- ▶ на управленческом уровне – Правление, Генеральный директор/Председатель Правления, Заместители генерального директора;
- ▶ на экспертном уровне – Риск-менеджмент;
- ▶ на пользовательском уровне – иные работники Группы, участвующие в процессах управления рисками.

На стратегическом уровне утверждается Стратегия развития Фонда, включая ключевые риски и подходы управления ими.

На управленческом уровне обеспечивается:

- ▶ принятие ключевых бизнес-решений;
- ▶ утверждение необходимых лимитов;
- ▶ утверждение механизмов и инструментов управления рисками;
- ▶ предоставление информации по рискам в составе Отчета о деятельности Фонда за отчетный год на рассмотрение Наблюдательного совета.

На экспертном уровне обеспечивается:

- ▶ разработка методик анализа и оценки рисков;
- ▶ подготовка предложений по вопросам управления рисками;
- ▶ разработка и внедрение инфраструктуры управления рисками;
- ▶ подготовка информации по рискам, в целях включения в состав Отчета о деятельности Фонда.

На пользовательском уровне обеспечивается:

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

##### Кредитный риск

Кредитный риск – риск потерь вследствие несвоевременного или неполного исполнения контрагентом своих обязательств. При размещении временно свободных денежных средств Группа стремится минимизировать кредитный риск, допуская инвестирование средств только в высоконадежные инструменты.

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года кредитный риск оценивается как очень низкий, максимальная подверженность Группы кредитному риску представлена следующими активами:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Денежные средства и их эквиваленты	11 025	111
Инвестиционные ценные бумаги	6 835	-
Прочие финансовые активы	19	-
<b>Итого финансовые активы с кредитным риском</b>	<b>17 879</b>	<b>111</b>



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

#### 14. Управление финансовыми рисками (продолжение)

##### Риск концентрации

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

##### Процентный риск

Процентный риск – риск потерь, связанных с изменением уровня процентных ставок, что приводит к изменению стоимости активов с фиксированной доходностью, в которые Группа инвестирует временно свободные денежные средства. Группа при размещении денежных средств руководствуется Инвестиционной декларацией Фонда, а также в полной мере соблюдает требования, установленные соответствующими актами Правительства Российской Федерации.

Для минимизации подверженности процентному риску Группа стремится к оптимизации инвестиционного портфеля с точки зрения дюрации активов, диверсификации активов, регулярной оценке процентного риска и непрерывному контролю за инвестированием временно свободных средств.

##### Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск убытков вследствие неспособности Группы обеспечить исполнение своих обязательств в полном объеме из-за несбалансированности по срочности финансовых активов и финансовых обязательств, в том числе вследствие несвоевременного исполнения финансовых обязательств одним или несколькими контрагентами Группы, и (или) возникновения непредвиденной необходимости немедленного и единовременного исполнения своих финансовых обязательств.

В качестве мер по ограничению риска ликвидности применяется создание плана ликвидности, содержащего прогнозы входящих и исходящих денежных потоков в соотношении с активами и обязательствами Группы, включая стресс-тестирование ликвидности, с учетом Инвестиционной декларации Фонда, установленного предельного объема инвестируемых временно свободных средств, принятых решений об осуществлении выплат из компенсационного фонда.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

#### 14. Управление финансовыми рисками (продолжение)

##### Риск ликвидности (продолжение)

В таблице ниже представлены недисконтированные денежные потоки к уплате по финансовым обязательствам Группы в разрезе договорных сроков, оставшихся до погашения, по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года:

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

	Суммарная величина оттока денежных средств			Балансовая стоимость
	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	
Обязательства перед участниками долевого строительства	7	-	61	637
Заемные средства	-	-	-	36
Прочие финансовые обязательства	12	-	9	21
<b>Итого финансовые обязательства по состоянию на 31 декабря 2017 года</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>70</b>	<b>694</b>

22



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

#### 14. Управление финансовыми рисками (продолжение)

##### Страховой риск

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

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

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

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

##### Актуарные допущения

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

Ключевые допущения, использованные Группой для оценки обязательств по состоянию на 31 декабря 2018 года, представлены ниже.

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

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

Средневзвешенное по объему ответственности значение PD по объектам в составе обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года составило 23,4% с учетом поведенческого фактора (известной на дату просрочки относительно изначально запланированных дат строительства). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

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

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

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

23





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

#### 14. Управление финансовыми рисками (продолжение)

##### Страховой риск (продолжение)

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

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

В таблице ниже представлен анализ чувствительности стоимости обязательств к изменениям ключевых допущений по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	Изменение в допущениях	31 декабря 2017 года, млн рублей	31 декабря 2017 года, %
Вероятность дефолта (PD)	+5%	26	4,8%
Вероятность дефолта (PD)	-5%	(26)	-4,8%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	+5%	26	4,8%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	-5%	(26)	-4,8%

Прочие допущения, использованные Группой 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 2019 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 95%. Снижение данного показателя приведет к уменьшению обязательств и уменьшению совокупного убытка за период.

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

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

##### Операционный риск

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



#### 15. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблицах ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года.

Активы	До востребования и менее 1 месяца					Балансовая стоимость				
	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	От 10 до 15 лет	От 15 до 20 лет	Без срока погашения	Без срока погашения	Без срока погашения
Денежные средства и их эквиваленты	4 570	370	1 622	4 462	-	-	-	-	-	11 025
Инвестиционные ценные бумаги	-	2 207	4 234	394	-	-	-	-	-	6 835
Основные средства	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
Нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	22	22
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Прочие активы	5	-	2 702	-	-	-	-	-	-	2 707
<b>Итого активы</b>	<b>4 575</b>	<b>2 577</b>	<b>8 558</b>	<b>4 856</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20 593</b>
Обязательства	3 348	-	1 519	64 333	3 736	41	-	-	-	72 977
Обязательства перед участниками долевого строительства	-	-	3 072	-	-	-	-	-	-	3 072
Заемные средства	8	-	-	-	-	-	-	-	-	8
Обязательства по текущему налогу на прибыль	1 527	370	1 638	4 331	-	-	-	-	-	7 867
Прочие обязательства	4 883	370	6 229	68 664	3 736	41	-	-	-	83 924
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года</b>	<b>(308)</b>	<b>2 207</b>	<b>2 329</b>	<b>(63 808)</b>	<b>(3 736)</b>	<b>(41)</b>	<b>26</b>	<b>(63 331)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года</b>	<b>(308)</b>	<b>1 899</b>	<b>4 228</b>	<b>(59 580)</b>	<b>(63 316)</b>	<b>(63 357)</b>	<b>(63 331)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Активы	До востребования и менее 1 месяца					Балансовая стоимость				
	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	От 10 до 15 лет	От 15 до 20 лет	Без срока погашения	Без срока погашения	Без срока погашения
Денежные средства и их эквиваленты	111	-	-	-	-	-	-	-	-	111
Нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	10	10
<b>Итого активы</b>	<b>111</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>121</b>
Обязательства	7	-	58	487	-	-	-	-	-	552
Обязательства перед участниками долевого строительства	-	-	-	31	-	-	-	-	-	31
Заемные средства	12	-	9	-	-	-	-	-	-	21
Прочие обязательства	19	67	67	518	-	-	-	-	-	604
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года</b>	<b>92</b>	<b>(67)</b>	<b>(67)</b>	<b>(518)</b>	<b>10</b>	<b>(493)</b>	<b>(483)</b>	<b>(483)</b>	<b>(483)</b>	<b>(483)</b>
<b>Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года</b>	<b>92</b>	<b>92</b>	<b>25</b>	<b>(493)</b>	<b>(493)</b>	<b>(483)</b>	<b>(483)</b>	<b>(483)</b>	<b>(483)</b>	<b>(483)</b>



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 16. Оценка справедливой стоимости

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

Группа использует иерархическую структуру методов оценки для определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов, описанную в Примечании 18.

Информация о справедливой стоимости в разрезе уровней иерархии по финансовым инструментам приведены в соответствующих примечаниях.

К финансовым инструментам, отраженным по справедливой стоимости, относятся инвестиционные ценные бумаги (Примечание 8). Справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг определяется с использованием методик оценки, для которых все существенные исходные данные прямо или косвенно наблюдаются на рынке.

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

## 17. Операции со связанными сторонами

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

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

К операциям со связанными сторонами относятся операции по приобретению услуг административного характера, аренды помещений, привлечение займов, размещение депозитов, расчетно-кассовое обслуживание, получение государственных субсидий и финансовой помощи.

Консолидированный отчет о финансовом положении	Компании, связанные с государством	
	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
<b>Активы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	11 025	111
Инвестиционные ценные бумаги	6 835	-
Прочие активы	382	1
<b>Обязательства</b>		
Заемные средства	3 072	31
Прочие обязательства	7 468	2
<b>Консолидированный отчет о совокупном доходе</b>	<b>2018 год</b>	<b>2017 год</b>
Процентные доходы	124	-
Процентные расходы	(44)	-
Операционные расходы	(41)	(6)

В 2017 году связанная сторона в соответствии с договором пожертвования предоставила безвозмездную финансовую помощь Фонду в размере 10 млн рублей для осуществления уставной деятельности. Данная операция отражена в консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств.

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2018 год, включая заработную плату, премии, прочие компенсации, составил 25 млн рублей (за 2017 год: 2 млн рублей). По состоянию на 31 декабря 2018 года к ключевым руководящим сотрудникам Группы относились члены Наблюдательного совета, Правления, Главный бухгалтер, Генеральный директор, заместитель Генерального директора.

26



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 18. Основные принципы учетной политики

### Изменения в учетной политике

Группа впервые применила некоторые поправки к стандартам, которые вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу. Характер и влияние каждой поправки описаны ниже:

#### МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

МСФО (IFRS) 9 заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и действует в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Группа не пересчитывала сравнительную информацию за 2017 год для финансовых инструментов, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 9. Применение МСФО (IFRS) 9 не оказало влияния на балансовую стоимость финансовых инструментов по состоянию на 1 января 2018 года, анализ изменений категорий и балансовой стоимости финансовых активов и обязательств приводится далее.

#### (а) Классификация и оценка

Согласно МСФО (IFRS) 9, все долговые финансовые активы, которые не соответствуют критерию «только погашение основного долга и процентов» (далее – «SPPI», от англ. «solely payments of principal and interest»), классифицируются при первоначальном признании как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (далее «ССПУ»). Согласно данному критерию, долговые инструменты, которые не соответствуют определению «базового кредитного соглашения», такие как инструменты, содержащие встроенную возможность конвертации, или кредиты без права регресса, оцениваются по ССПУ. Для долговых финансовых инструментов, которые соответствуют критерию SPPI, классификация при первоначальном признании определяется на основе бизнес-модели, согласно которой управляются данные инструменты:

- ▶ инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков, оцениваются по амортизированной стоимости (далее – «АС»);
- ▶ инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (далее – «ССПСД»);
- ▶ инструменты, которые удерживаются для прочих целей, классифицируются как оцениваемые по ССПУ.

Долевые финансовые активы при первоначальном признании требуются классифицировать как оцениваемые по ССПУ, кроме случаев, когда по собственному усмотрению принято решение, без права последующей отмены, классифицировать долевого финансового актив как оцениваемый по ССПСД. Для долевого финансового инструмента, классифицированного как оцениваемый по ССПСД, все реализованные и нереализованные доходы и расходы, кроме дивидендных доходов, признаются в составе прочего совокупного дохода, без права дальнейшей реклассификации в состав прибыли или убытка.

27





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Изменения в учетной политике (продолжение)

Классификация и оценка финансовых обязательств остаются в основном неизменными по сравнению с существующими требованиями МСФО (IAS) 39.

Производные финансовые инструменты будут продолжать оцениваться по ССПУ. Встроенные производные финансовые инструменты больше не выделяются от основного финансового актива.

#### (б) Обесценение

Применение МСФО (IFRS) 9 меняет порядок учета Группой убытков от обесценения по кредитам, которые рассчитываются на основании модели ожидаемых кредитных убытков (далее – «ОКУ») вместо модели понесенных убытков, предусмотренной МСФО (IAS) 39. Начиная с 1 января 2018 года Группа признает резерв под ОКУ по всем долговым финансовым инструментам, которые не оцениваются по ССПУ. Согласно МСФО (IFRS) 9 требования, касающиеся обесценения, не применяются в отношении долевого инструмента.

Резерв под ОКУ оценивается в сумме кредитных убытков, которые, как ожидается, возникнут на протяжении срока действия финансового инструмента (ожидаемые кредитные убытки за весь срок), если кредитный риск по данному финансовому активу значительно увеличился с момента первоначального признания. В противном случае резерв под убытки будет оцениваться в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам. 12-месячные ОКУ – это часть ОКУ за весь срок, представляющая собой ОКУ, которые возникают вследствие дефолтов по финансовому инструменту, ожидаемых в течение 12 месяцев после отчетной даты. ОКУ рассчитываются либо на индивидуальной основе, либо на коллективной основе, в зависимости от характера портфеля финансовых инструментов и стадий обесценения.

Группа установила политику осуществления оценки на конец каждого отчетного периода в отношении того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, путем учета изменения риска наступления дефолта на протяжении оставшегося срока действия финансового инструмента. На основании описанного выше процесса Группа группирует финансовые инструменты по стадиям обесценения следующим образом:

Стадия 1:	Финансовые инструменты, не имеющие факторов, свидетельствующих о существенном увеличении кредитного риска, и не находящиеся в Дефолте на отчетную дату, по которым рассчитываются ожидаемые кредитные убытки в течение 1-го года. К Стадии 1 также относятся финансовые инструменты, кредитный риск по которым уменьшился до такой степени, что они были переведены из Стадии 2 или Стадии 3.
Стадия 2:	Если кредитный риск по финансовому инструменту значительно увеличился с момента первоначального признания, Группа признает резерв под обесценение в сумме, равной ОКУ за весь срок, при этом процентные доходы рассчитываются на основе валовой стоимости актива. К Стадии 2 также относятся финансовые инструменты, кредитный риск по которым уменьшился до такой степени, что они были переведены из Стадии 3.
Стадия 3:	Финансовые инструменты, которые являются кредитно-обесцененными. Группа признает резерв под обесценение в сумме, равной ОКУ за весь срок, при этом процентные доходы рассчитываются на основе амортизированной стоимости актива.
ПСКО:	Приобретенные или созданные кредитно-обесцененные (далее – «ПСКО») финансовые активы – это активы, по которым имелось кредитное обесценение на момент первоначального признания. При первоначальном признании финансовые активы ПСКО учитываются по справедливой стоимости, и впоследствии процентный доход по ним признается на основе эффективной процентной ставки (далее – «ЭПС»), скорректированной с учетом кредитного риска. Резерв под ОКУ признается или прекращает признаваться только в том объеме, в котором произошло изменение суммы ожидаемых кредитных убытков.

Если у Группы нет обоснованных ожиданий относительно возмещения финансового актива в полном объеме или его части, то необходимо уменьшить валовую балансовую стоимость этого финансового актива. Такое уменьшение рассматривается как (частичное) прекращение признания финансового актива.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Изменения в учетной политике (продолжение)

Группа рассчитывает ОКУ на основе сценариев недополучения денежных средств, взвешенных с учетом вероятности. Недополучение денежных средств – это разница между денежными потоками, причитающимися организации в соответствии с договором, и денежными потоками, которые организация ожидает получить. Сумма недополучения денежных средств дисконтируется с использованием ЭПС или ее приближенного значения. Механика расчета ОКУ описана ниже, а основными элементами являются следующие:

Вероятность дефолта	<i>Вероятность дефолта</i> (далее – «PD», от англ. «probability of default») представляет собой расчетную оценку вероятности дефолта на протяжении заданного временного промежутка.
Величина, подверженная риску дефолта	<i>Величина, подверженная риску дефолта</i> (далее – «EAD», от англ. «exposure at default»), представляет собой расчетную оценку величины, подверженной дефолту на какую-либо дату в будущем, с учетом ожидаемых изменений этой величины после отчетной даты, включая выплаты основной суммы долга и процентов, предусмотренные договором или иным образом, погашения выданных займов и процентов, начисленных в результате просрочки платежей.
Уровень потерь при дефолте	<i>Уровень потерь при дефолте</i> (далее – «LGD», от англ. «loss given default») представляет собой расчетную оценку убытков, возникающих в случае наступления дефолта в определенный момент времени. LGD рассчитывается как разница между предусмотренными договором денежными потоками и теми денежными потоками, которые кредитор ожидает получить, в том числе в результате реализации обеспечения. Данный показатель обычно выражается в процентах по отношению к EAD.

При оценке риска по финансовым инструментам Группа применяет сценарный подход, в рамках которого симуляционные сценарии агрегируются в следующие три – негативный, базовый и позитивный, и ожидаемые потери в сценариях усредняются с заданными весами. Для каждого сценария моделируются прогнозные денежные потоки и рассчитываются свои показатели PD, LGD. В своих моделях определения ОКУ Группа использует широкий спектр прогнозной информации в качестве исходных экономических данных. Убытки от обесценения и их возмещение учитываются, и информация о них представляется отдельно от прибыли или убытка от модификации, которые отражаются в качестве корректировки валовой балансовой стоимости финансовых активов.

Группа устанавливает факторы, свидетельствующие о существенном увеличении кредитного риска с момента первоначального признания, для каждого сегмента финансовых инструментов. При наличии на отчетную дату факторов, свидетельствующих о существенном увеличении кредитного риска, таких как увеличение вероятности дефолта, снижение внутреннего рейтинга, просрочка предусмотренных договором платежей более чем на 30 дней, Группа относит финансовый инструмент к Стадии 2.

Группа считает, что по финансовому инструменту произошел дефолт, и, следовательно, относит его к Стадии 3 (кредитно-обесцененные активы) для целей расчета ОКУ в любом случае, когда заемщик просрочил предусмотренные договором выплаты на 90 дней, при условии вынужденной реструктуризации финансового инструмента, а также при наличии иных качественных индикаторов дефолта.

По умолчанию оценка резерва производится на индивидуальной основе для финансовых инструментов, одновременно удовлетворяющих следующим условиям:

- ▶ инструмент относится к Стадии 3, или инструмент относится к Стадии 2 при наличии мотивированного суждения о целесообразности расчета на индивидуальной основе;
- ▶ совокупный размер требований по всем финансовым инструментам заемщика / контрагента превышает 100 млн рублей (в рублевом эквиваленте для требований в иностранной валюте).

Также опционально предусматривается, что любой финансовый инструмент, относящийся на отчетную дату к Стадии 3, может быть оценен на индивидуальной основе по результатам мотивированного суждения.

Группа оценивает ОКУ на коллективной основе для всех прочих классов активов, которые он объединяет в однородные группы в зависимости от их внутренних и внешних характеристик.





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Изменения в учетной политике (продолжение)

#### Влияние применения МСФО (IFRS) 9

Сверка категорий и балансовой стоимости финансовых активов, определенных в соответствии с МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 9, по состоянию на 1 января 2018 года представлена следующим образом:

Прим.	Категория	Оценка по МСФО (IAS) 39		Пере-оценка ОКУ	Оценка по МСФО (IFRS) 9	
		Сумма	Сумма		Сумма	Категория
Денежные средства и их эквиваленты	8	Займы и дебиторская задолженность	111	-	111	Амортизированная стоимость

Изменений в балансовой стоимости и категориях финансовых обязательств не происходило.

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал влияния на собственные средства Группы.

#### МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»

МСФО (IFRS) 15 был выпущен в мае 2014 года и изменен в апреле 2016 года. Стандарт действует в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты, и предусматривает модель, включающую пять этапов, которая применяется в отношении выручки по договорам с покупателями. Согласно МСФО (IFRS) 15 выручка признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю. Стандарт не применяется к доходам, связанным с финансовыми инструментами и страховой деятельностью Группы, и, следовательно, не влияет на доходы Группы, включая взносы в компенсационный фонд, учитываемые в соответствии с МСФО (IFRS) 5, процентные доходы, доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, учитываемые в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Применение данного стандарта не оказало влияния на настоящую консолидированную финансовую отчетность Группы.

#### Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предварительная оплата»

В разъяснении поясняется, что датой операции для целей определения обменного курса, который должен использоваться при первоначальном признании соответствующего актива, расхода или дохода (или его части) при прекращении признания немонетарного актива или немонетарного обязательства, возникающих в результате совершения или получения предварительной оплаты, является дата, на которую организация первоначально признает немонетарный актив или немонетарное обязательство, возникающие в результате совершения или получения предварительной оплаты. В случае нескольких фактов совершения или получения предварительной оплаты организация должна определить дату операции для каждого факта совершения или получения такой оплаты. Данное разъяснение не оказало влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

#### Поправки к МСФО (IAS) 40 «Переводы инвестиционной недвижимости из категории в категорию»

Поправки разъясняют, когда организация должна переводить объекты недвижимости, включая недвижимость, находящуюся в процессе строительства или развития, в категорию или из категории инвестиционной недвижимости. В поправках указано, что изменение характера использования происходит, когда объект недвижимости начинает или перестает соответствовать определению инвестиционной недвижимости и существуют свидетельства изменения характера его использования. Изменение намерений руководства в отношении использования объекта недвижимости само по себе не свидетельствует об изменении характера его использования. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Изменения в учетной политике (продолжение)

Поправки к МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия» – Разъяснение того, что решение оценивать объекты инвестиции по справедливой стоимости через прибыль или убыток должно приниматься отдельно для каждой инвестиции

Поправки разъясняют, что организация, специализирующаяся на венчурных инвестициях, или другая аналогичная организация может принять решение оценивать инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Такое решение принимается отдельно для каждой инвестиции при первоначальном признании. Если организация, которая сама не является инвестиционной организацией, имеет долю участия в ассоциированной организации или совместном предприятии, являющихся инвестиционными организациями, то при применении метода долевого участия такая организация может решить сохранить оценку по справедливой стоимости, примененную ее ассоциированной организацией или совместным предприятием, являющимися инвестиционными организациями, к своим собственным долям участия в дочерних организациях. Такое решение принимается отдельно для каждой ассоциированной организации или совместного предприятия, являющихся инвестиционными организациями, на более позднюю из следующих дат: (а) дату первоначального признания ассоциированной организации или совместного предприятия, являющихся инвестиционными организациями; (б) дату, на которую ассоциированная организация или совместное предприятие становятся инвестиционными организациями; и (в) дату, на которую ассоциированная организация или совместное предприятие, являющиеся инвестиционными организациями, впервые становятся материнскими организациями. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

#### Основа консолидации

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

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

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

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает по справедливой стоимости такие финансовые инструменты, как инвестиционные ценные бумаги, на каждую отчетную дату. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов раскрывается в Примечании 16.

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

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

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах. Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды от использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом или его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

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

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

### Финансовые активы

#### Дата признания

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

#### Первоначальная оценка

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

#### Категории оценки финансовых активов и обязательств

Начиная с 1 января 2018 года Группа классифицирует все свои финансовые активы на основании бизнес-модели, используемой для управления активами, и договорных условий активов как оцениваемые по:

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

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

До 1 января 2018 года Группа классифицировала финансовые активы по следующим категориям: займы и дебиторская задолженность (оценивались по амортизированной стоимости), активы, оцениваемые по ССПУ, имеющиеся в наличии для продажи или удерживаемые до погашения актива (оценивались по амортизированной стоимости).

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

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

Начиная с 1 января 2018 года Группа оценивает средства в финансовых организациях и прочие долговые финансовые активы по амортизированной стоимости, только если выполняются оба следующих условия:

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

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

Более подробно данные условия рассматриваются ниже.

#### Оценка бизнес-модели

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

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

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

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

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

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

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

*Долговые инструменты, оцениваемые по ССПСД*

Начиная с 1 января 2018 года согласно МСФО (IFRS) 9 Группа применяет новую категорию и оценивает долговые инструменты по ССПСД, если выполняются оба следующих условия:

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

*Долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД*

Начиная с 1 января 2018 года иногда Группа при первоначальном признании некоторых инвестиций в долевые инструменты принимает решение, без права его последующей отмены, классифицировать их как долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД, если они отвечают определению долевого инструмента согласно МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» и не предназначены для торговли. Решение о такой классификации принимается по каждому инструменту в отдельности.

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

*Реклассификация финансовых активов и обязательств*

Начиная с 1 января 2018 года Группа не реклассифицирует финансовые активы после их первоначального признания, кроме случаев, когда Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами. Финансовые обязательства никогда не реклассифицируются.

*Денежные средства и их эквиваленты*

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

В составе денежных средств Группа признает и отражает:

- ▶ Средства государственных субсидий, предоставленных Фонду, на счете в Управлении Федерального Казначейства;
- ▶ Денежные средства на брокерских счетах в банке;
- ▶ Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке;
- ▶ Денежные средства на номинальном счете в банке;
- ▶ Денежные средства на текущих счетах в банке.

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

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

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

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

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

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

#### Прекращение признания финансовых активов

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

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

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

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

#### Списание финансовых активов

Начиная с 1 января 2018 года финансовые активы списываются либо частично, либо целиком, только когда Группа больше не ожидает возмещения их стоимости. Если сумма, подлежащая списанию, выше чем величина накопленного резерва под обесценение, то разница сначала учитывается как увеличение резерва, который затем применяется к валовой балансовой стоимости. Любые последующие восстановления относятся на расходы по кредитным убыткам. Списание относится к прекращению признания.

### Финансовые обязательства

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые обязательства (продолжение)

#### Прекращение признания финансовых обязательств

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

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

### Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

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

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

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

### Аренда

#### Операционная аренда – Группа в качестве арендатора

Аренда имущества, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируется как операционная аренда. Платежи по договору операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и учитываются в составе прочих операционных расходов.

### Основные средства

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

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

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

Вычислительная техника и офисное оборудование

Годы  
1-3

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Нематериальные активы

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

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

### Обязательства перед участниками долевого строительства

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

Учет взносов, выплат и обязательств перед участниками долевого строительства ведется в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

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

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

### Учет операций в рамках мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства согласно Дорожной карте

Государственные субсидии, получаемые Группой в рамках завершения строительства, относятся к активам, в соответствии с МСФО (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи», так как основным условием их получения является завершение строительства объектов недвижимости.

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

Требование к государству по получению субсидии отражается по справедливой стоимости ожидаемых денежных поступлений от государства (с учетом временной стоимости денег) в момент заключения соглашений об их предоставлении при условии наличия соответствующих бюджетных обязательств в федеральном и (или) региональном бюджете.

Государственная субсидия признается как отложенный доход. По мере исполнения обязательств по субсидии средства, полученные по субсидии, (денежные средства или дебиторская задолженность) списываются в корреспонденции с отложенным доходом по государственной субсидии.

Отложенный доход отражается в сумме требования при первоначальном признании и в дальнейшем не переоценивается/не амортизируется.

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Оценочные обязательства

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

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

### Обязательства по пенсионному обеспечению и прочим льготам сотрудникам

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

### Условные активы и обязательства

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

### Уставный капитал

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

### Налог на прибыль

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

Текущее налогообложение рассчитывается на основе сумм, ожидаемых к уплате в бюджет / возмещению из бюджета в отношении налогооблагаемой прибыли или убытков за текущий и предшествующие периоды. Расходы по прочим налогам, кроме налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

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

Отложенные налоговые активы отражаются лишь в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены эти временные разницы, уменьшающие налоговую базу. Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по ставкам налогообложения, которые будут применяться в течение периода реализации актива или урегулирования обязательства исходя из законодательства, вступившего или фактически вступившего в силу на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются.





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Взносы в компенсационный фонд

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

### Выплаты компенсаций участникам долевого строительства

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

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

Выплаты осуществляются, когда соблюдены следующие условия:

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

### Инвестиционный доход

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

### Процентные доходы и расходы

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

### Операционные расходы

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

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

Группа не представляет отдельно краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства в отчете о финансовом положении. Вместо этого активы и обязательства представлены в порядке их ликвидности в соответствии со сложившейся практикой в финансовом секторе. Анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения представлен в Примечании 15.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

## 19. Существенные учетные суждения и оценки

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

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

### Оценка обязательств перед участниками долевого строительства

Группа классифицирует отношения с участниками долевого строительства как договоры страхования в связи с тем, что выплаты в рамках каждого ДДУ могут существенно превышать полученную по нему премию, что формирует значительный страховой риск. При этом в качестве страхового случая выступает дефолт застройщика, приводящий к необходимости Группы осуществлять выплату участнику долевого строительства. Учет взносов, выплат и обязательств в рамках договоров ДДУ ведется в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

Страховой риск является существенным исключительно при условии, что при наступлении неблагоприятного события возникает обязанность Группы произвести значительные страховые выплаты.

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

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

Ключевыми допущениями для оценки обязательств являются:

- ▶ Вероятность дефолта застройщика, отражающая принимаемый Группой кредитный риск. Допущение основывается на исторических данных застройщиков по успешно достроенным проектам и дефолтным проектам с учетом срока и скорости строительства.
- ▶ Убыток при наступлении дефолта застройщика, отражающий долю выплат, которую Группе не удастся возместить в случае дефолта застройщика.
- ▶ Ставка дисконтирования. За основу ставки дисконтирования была принята кривая бескупонной доходности по государственным ценным бумагам со сроком погашения 1 год по состоянию на 31 декабря 2018 года, скорректированная в прогнозном периоде на изменение депозитных процентных ставок. Срок погашения 1 год был выбран на основе анализа фактического инвестиционного портфеля Группы, который преимущественно состоит из краткосрочных долговых ценных бумаг.

Текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят. Более подробно информация об использованных допущениях и принципах их определения представлена в Примечании 14.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

**20. События после отчетной даты**

В рамках финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов в соответствии с Дорожной картой в январе 2019 года подписано дополнительное соглашение к договору займа со связанной стороной (Примечание 11), в рамках которого сумма займа увеличена до 5 100 млн рублей, в январе-марте 2019 года денежные средства получены в размере 856 млн рублей. Указанные денежные средства направлены по целевому назначению.

В соответствии с Дорожной картой в марте 2019 года между Фондом и Министерством жилищной политики Московской области было заключено соглашение о предоставлении Фонду в 2019 году субсидии из бюджета Московской области федерального бюджета в размере 5 млрд рублей для осуществления мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов ГК «Урбан-групп».

В марте 2019 года Арбитражный суд Московской области удовлетворил заявление Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» о приобретении прав застройщика по жилым комплексам ГК «Урбан Групп»: «Митино О2», «Видный город», «Солнечная система», «Опалиха ОЗ», «Лесобережный» и «Лайково».

В апреле 2019 Арбитражный суд Московской области удовлетворил ходатайство конкурсного управляющего застройщиков ГК «Урбан Групп» о передаче Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» имущества и обязательств застройщиков.



# 6.3

## ИНФОРМАЦИЯ О СОВЕРШЕНИИ ФОНДОМ СДЕЛОК С ЗАИНТЕРЕ- СОВАННОСТЬЮ

ЖК «Солнечная система»,  
Московская область

### СТОРОНЫ СДЕЛКИ:

✓ **АО «ДОМ.РФ»**  
(ОГРН 1027700262270)

✓ **ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ  
КОМПАНИЯ «ФОНД ЗАЩИТЫ  
ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**  
(ОГРН 5177746100032)

### ЛИЦА, ЗАИНТЕРЕСОВАННЫЕ В СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ, И ОСНОВАНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ:

#### **С.Э. ПРИХОДЬКО**

является одновременно Председа-  
телем наблюдательного совета  
АО «ДОМ.РФ», а также Председа-  
телем наблюдательного совета Фонда  
(пункт 2 части 3 статьи 17 Закона  
№ 236-ФЗ);

#### **А.В. МОИСЕЕВ**

является одновременно членом наблю-  
дательного совета АО «ДОМ.РФ»,  
а также членом наблюдательного  
совета Фонда (пункт 2 части 3  
статьи 17 Закона № 236-ФЗ);

#### **А.А. ПЛУТНИК**

является одновременно чле-  
ном наблюдательного совета  
АО «ДОМ.РФ», Председателем прав-  
ления АО «ДОМ.РФ», генеральным  
директором АО «ДОМ.РФ», а также  
генеральным директором, Председа-  
телем правления и членом наблюдатель-  
ного совета Фонда (пункт 2 части 3  
статьи 17 Закона № 236-ФЗ);

#### **А.В. НИДЕНС**

является одновременно членом прав-  
ления АО «ДОМ.РФ», а также членом  
правления Фонда (пункт 2 части 3 ста-  
тьи 17 Закона № 236-ФЗ).

*Лица, заинтересованные в совершении сделки,  
акциями АО «ДОМ.РФ» на дату совершения  
сделки не владеют.*

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
1	02.04.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> предоставление АО «ДОМ.РФ» (далее — Займодавец) займа Фонду в рамках финансирования его деятельности (заявка № 2 в рамках договора займа от 19.10.2017 № 03/4095-17).</p> <p><b>Дата предоставления займа:</b> 02.04.2018.</p> <p><b>Сумма займа:</b> 18 млн рублей.</p> <p><b>Ставка по займу:</b> 6,73 %.</p> <p><b>Срок сделки (срок возврата займа):</b> до 30.09.2019. Возможен досрочный возврат займа (части суммы займа) по инициативе Займодавца.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Совет Фонда</p> <p><b>Дата:</b> 22.09.2017</p> <p><b>Номер протокола:</b> СФ-3/2017</p>
2	05.06.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> предоставление АО «ДОМ.РФ» (далее — Займодавец) займа Фонду в рамках финансирования его деятельности (заявка № 3 в рамках договора займа от 19.10.2017 № 03/4095-17).</p> <p><b>Дата предоставления займа:</b> 05.06.2018</p> <p><b>Сумма займа:</b> 17 млн рублей.</p> <p><b>Ставка по займу:</b> 7,24 %.</p> <p><b>Срок сделки (срок возврата займа):</b> до 30.09.2019. Возможен досрочный возврат займа (части суммы займа) по инициативе Займодавца.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Совет Фонда</p> <p><b>Дата:</b> 22.09.2017</p> <p><b>Номер протокола:</b> СФ-3/2017</p>

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
3	13.08.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> предоставление АО «ДОМ.РФ» (далее — Займодавец) займа Фонду в рамках финансирования его деятельности (заявка № 4 в рамках договора займа от 19.10.2017 № 03/4095-17).</p> <p><b>Дата предоставления займа:</b> 14.08.2018.</p> <p><b>Сумма займа:</b> 27 млн рублей.</p> <p><b>Ставка по займу:</b> 8,09 %.</p> <p><b>Срок сделки (срок возврата займа):</b> до 30.09.2019. Возможен досрочный возврат займа (части суммы займа) по инициативе Займодавца.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Совет Фонда</p> <p><b>Дата:</b> 22.09.2017</p> <p><b>Номер протокола:</b> СФ-3/2017</p>
4	27.08.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> предоставление АО «ДОМ.РФ» (далее — Займодавец) займа Фонду в рамках финансирования его деятельности (заявка № 5 в рамках договора займа от 19.10.2017 № 03/4095-17).</p> <p><b>Дата предоставления займа:</b> 27.08.2018</p> <p><b>Сумма займа:</b> 19 млн рублей.</p> <p><b>Ставка по займу:</b> 8,03 %.</p> <p><b>Срок сделки (срок возврата займа):</b> до 30.09.2019. Возможен досрочный возврат займа (части суммы займа) по инициативе Займодавца.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Совет Фонда</p> <p><b>Дата:</b> 22.09.2017</p> <p><b>Номер протокола:</b> СФ-3/2017</p>



№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
5	24.09.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> предоставление АО «ДОМ.РФ» (далее — Займодавец) займа Фонда в рамках финансирования его деятельности (заявка № 6 в рамках договора займа от 19.10.2017 № 03/4095-17).</p> <p><b>Дата предоставления займа:</b> 24.09.2018.</p> <p><b>Сумма займа:</b> 31 млн рублей.</p> <p><b>Ставка по займу:</b> 8,09 %.</p> <p><b>Срок сделки (срок возврата займа):</b> до 30.09.2019. Возможен досрочный возврат займа (части суммы займа) по инициативе Займодавца.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Совет Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства</p> <p><b>Дата:</b> 22.09.2017</p> <p><b>Номер протокола:</b> СФ-3/2017</p>
6	11.10.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> предоставление АО «ДОМ.РФ» (далее — Займодавец) займа Фонду в рамках финансирования его деятельности (заявка № 7 в рамках договора займа от 19.10.2017 № 03/4095-17).</p> <p><b>Дата предоставления займа:</b> 11.10.2018.</p> <p><b>Сумма займа:</b> 27 млн рублей.</p> <p><b>Ставка по займу:</b> 8,01 %.</p> <p><b>Срок сделки (срок возврата займа):</b> до 30.09.2019. Возможен досрочный возврат займа (части суммы займа) по инициативе Займодавца.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Совет Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства</p> <p><b>Дата:</b> 22.09.2017</p> <p><b>Номер протокола:</b> СФ-3/2017</p>

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
7	24.09.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> предоставление АО «ДОМ.РФ» займа Фонду (далее — Заемщик) в рамках финансирования его деятельности.</p> <p><b>Цена сделки определяется как совокупность следующих величин:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· сумма займа;</li> <li>· сумма причитающихся процентов за пользование заемными средствами за весь срок действия договора займа.</li> </ul> <p>Максимальная сумма займа: 200 млн рублей.</p> <p><b>Ставка по займу равна сумме следующих величин:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· значение кривой бескупонной доходности ОФЗ в течение срока, соответствующего сроку возврата займа, на дату, предшествующую дате выдачи займа (части займа);</li> <li>· 0,78 %.</li> </ul> <p><b>Порядок выдачи:</b> предоставление суммы займа возможно как единовременно, так и частями (траншами) на основании заявок Заемщика до даты возврата займа.</p> <p><b>Срок займа (срок возврата займа):</b> по 30.09.2019 включительно.</p> <p><b>Иные существенные условия:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· выплата процентов за пользование займом (частью займа) происходит при погашении займа (части займа);</li> <li>· возможен досрочный возврат займа (части суммы займа) по инициативе Заемщика.</li> </ul> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Наблюдательный совет Фонда</p> <p><b>Дата:</b> 26.10.2018</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-6/2018</p>

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
8	29.10.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> предоставление АО «ДОМ.РФ» (далее — Займодавец) займа Фонду в рамках финансирования его деятельности (заявка № 1 в рамках договора займа от 29.10.2018 № 03/3535-18).</p> <p><b>Дата предоставления займа:</b> 29.10.2018.</p> <p><b>Сумма займа:</b> 50 млн рублей.</p> <p><b>Ставка по займу:</b> 8,47 %.</p> <p><b>Срок сделки (срок возврата займа):</b> до 30.09.2019. Возможен досрочный возврат займа (части суммы займа) по инициативе Займодавца.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Наблюдательный совет Фонда</p> <p><b>Дата:</b> 26.10.2018</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-6/2018</p>
9	10.12.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> предоставление АО «ДОМ.РФ» (далее — Займодавец) займа Фонду в рамках финансирования его деятельности (заявка № 2 в рамках договора займа от 29.10.2018 № 03/3535-18).</p> <p><b>Дата предоставления займа:</b> 10.12.2018.</p> <p><b>Сумма займа:</b> 20 млн рублей.</p> <p><b>Ставка по займу:</b> 8,48 %.</p> <p><b>Срок сделки (срок возврата займа):</b> до 30.09.2019. Возможен досрочный возврат займа (части суммы займа) по инициативе Займодавца.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Наблюдательный совет Фонда</p> <p><b>Дата:</b> 26.10.2018</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-6/2018</p>

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
10	13.12.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> предоставление АО «ДОМ.РФ» (далее — Займодавец) займа Фонду в рамках финансирования ее деятельности (заявка № 3 в рамках договора займа от 29.10.2018 № 03/3535-18).</p> <p><b>Дата предоставления займа:</b> 13.12.2018.</p> <p><b>Сумма займа:</b> 20 млн рублей.</p> <p><b>Ставка по займу:</b> 8,49 %.</p> <p><b>Срок сделки (срок возврата займа):</b> до 30.09.2019. Возможен досрочный возврат займа (части суммы займа) по инициативе Займодавца.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Наблюдательный совет Фонда</p> <p><b>Дата:</b> 26.10.2018</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-6/2018</p>
11	20.12.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> предоставление АО «ДОМ.РФ» (далее — Займодавец) займа Фонду в рамках финансирования его деятельности (заявка № 4 в рамках договора займа от 29.10.2018 № 03/3535-18).</p> <p><b>Дата предоставления займа:</b> 20.12.2018.</p> <p><b>Сумма займа:</b> 12 млн рублей.</p> <p><b>Ставка по займу:</b> 8,63 %.</p> <p><b>Срок сделки (срок возврата займа):</b> до 30.09.2019. Возможен досрочный возврат займа (части суммы займа) по инициативе Займодавца.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Наблюдательный совет Фонда</p> <p><b>Дата:</b> 26.10.2018.</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-6/2018.</p>



№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
12	25.12.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> предоставление АО «ДОМ.РФ» (далее — Займодавец) займа Фонду в рамках финансирования ее деятельности (заявка № 5 в рамках договора займа от 29.10.2018 № 03/3535-18).</p> <p><b>Дата предоставления займа:</b> 25.12.2018.</p> <p><b>Сумма займа:</b> 44 млн рублей.</p> <p><b>Ставка по займу:</b> 8,52 %.</p> <p><b>Срок сделки (срок возврата займа):</b> до 30.09.2019. Возможен досрочный возврат займа (части суммы займа) по инициативе Займодавца.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Наблюдательный совет Фонда</p> <p><b>Дата:</b> 26.10.2018</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-6/2018</p>
13	29.12.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> предоставление АО «ДОМ.РФ» (далее — Займодавец) займа Фонду в рамках финансирования его деятельности (заявка № 6 в рамках договора займа от 29.10.2018 № 03/3535-18).</p> <p><b>Дата предоставления займа:</b> 29.12.2018.</p> <p><b>Сумма займа:</b> 1 млн рублей.</p> <p><b>Ставка по займу:</b> 8,16 %.</p> <p><b>Срок сделки (срок возврата займа):</b> до 30.09.2019. Возможен досрочный возврат займа (части суммы займа) по инициативе Займодавца.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Наблюдательный совет Фонда</p> <p><b>Дата:</b> 26.10.2018</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-6/2018</p>

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
14	08.08.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> изменение условий договора субаренды нежилого помещения от 19.10.2017 № 07/4091-17 (дополнительное соглашение № 1).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Помещение:</b> помещение № XI, комната № 18, расположенное на 5-м этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, площадью 30,7 кв. метра.</li> <li>· <b>Цена сделки:</b> арендная плата за пользование помещением, которая включает в себя в том числе и коммунальные платежи, составляет 87 106 рублей 05 копеек за 1 кв. метр площади помещения в год, включая НДС.</li> <li>· <b>Предельная цена сделки:</b> арендная плата за предельный период субаренды с даты заключения дополнительного соглашения не превысит 5 615 727 рублей 04 копейки, включая НДС.</li> </ul> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Наблюдательный совет Фонда</p> <p><b>Дата:</b> 08.08.2018</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-5/2018</p>
15	29.12.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> изменение условий договора субаренды нежилого помещения от 19.10.2017 № 07/4091-17 (дополнительное соглашение № 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Цена сделки:</b> арендная плата за пользование помещением, которая включает в себя в том числе эксплуатационные услуги и коммунальные платежи, составляет 93 717 (девятьсот три тысячи семьсот семнадцать) рублей 73 копейки за 1 кв. метр площади помещения в год, включая НДС по ставке, установленной действующим законодательством. Дополнительное соглашение распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с 01.08.2018.</li> <li>· <b>Предельная цена сделки:</b> арендная плата за пользование помещением (за весь период субаренды), которая составит 8 679 186 (восемь миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч сто восемьдесят шесть) рублей с учетом НДС.</li> </ul> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Наблюдательный совет Фонда</p> <p><b>Дата:</b> 11.12.2018</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-7/2018</p>

**СТОРОНЫ СДЕЛКИ:**

**ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**  
(ОГРН 5177746100032)



**ФОНД «СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ ФОНДА ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**  
(ОГРН 1187700016350)

**ЛИЦА, ЗАИНТЕРЕСОВАННЫЕ В СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ, И ОСНОВАНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ:****А.А. ПЛУТНИК**

является генеральным директором, Председателем правления и членом наблюдательного совета Фонда и одновременно является членом совета Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» (пункт 3 статьи 17 Закона № 236-ФЗ);

**Е. А. КАРЕЛОВ**

является членом правления Фонда и одновременно является членом Совета Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» (пункт 3 статьи 17 Закона № 236-ФЗ);

**В. И. ШЛЕПОВ**


является членом правления Фонда и одновременно является членом Совета Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» (пункт 3 статьи 17 Закона № 236-ФЗ).


№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
1	28.12.2018	<p><b>Предмет:</b> предоставление Фондом безвозмездной финансовой помощи застройщику (Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства») путем передачи в собственность застройщика денежных средств (собственных денежных средств, а также денежных средств, полученных Фондом на основании соглашения о предоставлении субсидии за счет средств федерального бюджета) в сумме не более 8 000 000 000 (восемь миллиардов) рублей (далее – Финансовая помощь), в соответствии со статьей 201.15-1 Закона № 127-ФЗ, с учетом финансовой помощи, направленной на финансирование текущих обязательств застройщиков ГК «Урбан Групп».</p> <p><b>Целевое назначение имущества Фонда после передачи:</b> финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства – многоквартирных домов путем возмещения расходов застройщика, ставшего приобретателем имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств общества с ограниченной ответственностью «Ивастрой», общества с ограниченной ответственностью «Хайгейт», общества с ограниченной ответственностью «Ваш город», общества с ограниченной ответственностью «Экоквартал» и акционерного общества «Континент проект» в соответствии с пунктом 1 статьи 201.15-1 Закона № 127-ФЗ, понесенных за счет собственных денежных средств в соответствии с целями, предусмотренными статьями 18 и 18.1 Закона № 214-ФЗ.</p>	



№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
		<p><b>Балансовая стоимость передаваемого имущества:</b> равна сумме финансовой помощи.</p> <p><b>Срок исполнения:</b> с момента передачи прав и обязанностей застройщиков ГК «Урбан Групп» застройщику, являющемуся новым застройщиком (приобретателем) в соответствии со статьей 201.15-1 Закона № 127-ФЗ.</p> <p><b>Иные существенные условия:</b> сделка совершается с отлагательным условием, согласно которому права и обязанности Фонда и застройщика возникают при условии принятия Арбитражным судом Московской области определений об удовлетворении заявлений о намерении застройщика стать приобретателем объектов незавершенного строительства и земельных участков (прав на земельные участки) и исполнить обязательства каждого из застройщиков ГК «Урбан Групп» перед участниками строительства, требования которых включены в реестры требований о передаче жилых помещений.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> участники долевого строительства многоквартирных домов ГК «Урбан Групп», контрагентами которых по обязательству о передаче объекта долевого строительства являются застройщики ГК «Урбан Групп».</p>	<p>Наблюдательный совет Фонда</p> <p><b>Дата:</b> 24.12.2018</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-8/2018</p>

**СТОРОНЫ СДЕЛКИ:**

 **ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН — УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**  
(ОГРН 5177746100032)

 **АО «БАНК ДОМ.РФ» (ДО 13.12.2018 АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО))**  
(ОГРН 1037739527077)

**ЛИЦА, ЗАИНТЕРЕСОВАННЫЕ В СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ, И ОСНОВАНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ:****А.А. ПЛУТНИК**

является одновременно генеральным директором, Председателем правления, членом наблюдательного совета Фонда и членом совета директоров АО «Банк ДОМ.РФ» — стороны в сделке (пункт 3 статьи 17 Закона № 236-ФЗ);

**В.И. ШЛЕПОВ**

является одновременно членом правления Фонда и членом совета директоров АО «Банк ДОМ.РФ» — стороны в сделке (пункт 3 статьи 17 Закона № 236-ФЗ).

*Лица, заинтересованные в совершении сделки, акциями АО «Банк ДОМ.РФ» на дату совершения сделки не владеют.*

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
15	15.03.2018	<p><b>Предмет сделки:</b> размещение клиентом (Фондом) денежных средств в банковские вклады (депозиты) в банке (АО «Банк ДОМ.РФ») на общую сумму до 6 875 млн рублей (20 % от суммы собственного капитала банка на 01.12.2017).</p> <p><b>Цена сделки:</b> 8 403 млн рублей.</p> <p><b>Цена сделки определена как совокупность следующих величин:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· лимит задолженности по депозитам: 6 875 млн рублей;</li> <li>· ориентировочная сумма причитающихся процентов согласно расчету цены сделки: 1 528 млн рублей.</li> </ul> <p><b>Срок, в течение которого действительно решение:</b> по 31.12.2020 включительно.</p> <p><b>Иные существенные условия:</b> соответствие заключаемых сделок условиям, предусмотренным Правилами инвестирования временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2011 № 1080 «Об инвестировании временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании».</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют.</p>	<p>Наблюдательный совет Фонда</p> <p><b>Дата:</b> 14.03.2018</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-1/2018</p>



## 6.4

## ОТЧЕТЫ ОБ ИНВЕСТИ- РОВАНИИ ВРЕМЕННО СВОБОДНЫХ СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО- ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ

ЖК «Митино О2»,  
Московская область



Отчет об инвестировании временно свободных средств публично-правовой компании  
«Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»  
на 31.12.2018

Структура временно свободных средств и наименование актива (объекта инвестирования)	Код строки	Рыночная стоимость (тыс.рублей)	Доля (процентов)
Денежные средства на счетах в кредитных организациях, Банке России и государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» (за исключением депозитов в российских кредитных организациях, депозитов Банка России и депозитов в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)»):	10	767 108	7,75%
в валюте Российской Федерации	010-1	767 108	7,75%
в иностранной валюте	010-2		
Ценные бумаги * - всего	020	6 788 105	68,55%
в том числе:			
государственные ценные бумаги Российской Федерации:	021	4 904 046	49,52%
номинарированные в валюте Российской Федерации	021-1	4 904 046	49,52%
номинарированные в иностранной валюте	021-2		
государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации:	022		
номинарированные в валюте Российской Федерации	022-1		
номинарированные в иностранной валюте	022-2		
облигации российских эмитентов, за исключением государственных ценных бумаг Российской Федерации и субъектов Российской Федерации:	023	1 884 059	19,03%
номинарированные в валюте Российской Федерации	023-1		
номинарированные в иностранной валюте	023-2		
ипотечные ценные бумаги, выпущенные в соответствии с законодательством Российской Федерации об ипотечных ценных бумагах:	024		
номинарированные в валюте Российской Федерации	024-1		
номинарированные в иностранной валюте	024-2		
акции российских эмитентов, созданных в форме открытых акционерных обществ	025		
ценные бумаги международных финансовых организаций, допущенные к размещению и (или) публичному обращению в Российской Федерации:	026		
номинарированные в валюте Российской Федерации	026-1		
номинарированные в иностранной валюте	026-2		
Депозиты в российских кредитных организациях и в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» **: в валюте Российской Федерации	030	0	0,00%
в иностранной валюте	031	0	0,00%
Депозиты Банка России	032		
Депозиты Банка России	040		
Прочие активы (объекты инвестирования):	050		



в валюте Российской Федерации	051		
в иностранной валюте	052		
Актив (объект инвестирования) ****:			
в валюте Российской Федерации			
в иностранной валюте			
Дебиторская задолженность ****:	060	2 347 306	23,70%
в валюте Российской Федерации	061	2 347 306	23,70%
в иностранной валюте	062		
Кредиторская задолженность	070		0,00%
<b>Итого (код строки 010 + 020 + 030 + 040 + 050 + 060 - 070)</b>	<b>500</b>	<b>9 902 519</b>	<b>100%</b>

Заместитель генерального директора

  
Е. Карелов

\*Рыночная стоимость ценных бумаг определяется исходя из их количества в составе инвестиционного портфеля Фонда и рыночной котировки одной ценной бумаги, рассчитанной в порядке, применяемом для определения налоговой базы по налогу на доходы физических лиц в соответствии с пунктом 4 статьи 212 Налогового кодекса Российской Федерации.  
\*\*Оценка депозитов в российских кредитных организациях и в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» осуществляется на расчетную дату исходя из суммы денежных средств, размещенных в депозиты.  
\*\*\*Указываются все наименования (виды) активов (объектов инвестирования), в которые инвестированы временно свободные средства Фонда, включенные в строку 050 «Прочие активы (объекты инвестирования)».  
\*\*\*\*Дебиторская задолженность рассчитывается исходя из суммы денежных средств, находящихся на специальных брокерских счетах, суммы накопленного процентного (купонного) дохода по облигациям, суммы начисленных, но не выплаченных процентов по депозитам и прочей дебиторской задолженности.

ОТЧЕТ  
об инвестировании временно свободных средств в денежные средства в валюте Российской Федерации и в иностранной валюте на счетах  
в кредитных организациях, Банке России и государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)»  
публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», на 31.12.2018

Наименование актива (объекта инвестирования)	Наименование кредитной организации (или Банк России, или государственная корпорация «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)»)	Дата размещения средств	Срок депозита (дней или до возврата средств востребования)	Дата возврата средств	Объем средств, размещенный в депозит (тыс. рублей)	Рыночная стоимость (тыс. рублей)	Процентная ставка
	X	X	X	X	X	767 108	X
	АО «Банк ДОМ.РФ»	X	X	X	X	722 904	X
	БАНК ВТБ (ПАО)	X	X	X	X	44 203	X
	X	X	X	X	X	0	X

Денежные средства на счетах в кредитных организациях, Банке России и государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» (за исключением депозитов в российских кредитных организациях, депозитов Банка России и депозитов в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)») - всего \*

в том числе: \*\*

Депозиты в российских кредитных организациях и в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» - всего \*\*\*

в том числе: \*\*\*\*

Заместитель генерального директора

Е. Карелов


\* Используется значение строки 010 отчета об инвестировании временно свободных средств Фонда.  
\*\* Указываются все кредитные организации, на счетах которых инвестированы временно свободные средства Фонда, а также счета в Банке России и государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)».  
\*\*\* Используется значение строки 030 отчета об инвестировании временно свободных средств Фонда.  
\*\*\*\* Указываются все кредитные организации, в депозиты которых инвестированы временно свободные средства Фонда (по каждому договору банковского вклада (депозита), а также депозиты в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)».



Отчет об объеме и структуре доходов и расходов, связанных с инвестированием временно свободных средств публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», на 31 декабря 2018

Показатель	Код строки	За отчетный месяц (тыс. рублей)	Нарастающим итогом с начала года (тыс. рублей)
Доходы от инвестирования временно свободных средств - всего	010		374 052
в том числе:			
проценты (купон) по ценным бумагам	011		118 554
проценты по депозитам	012		5 387
доходы от переоценки ценных бумаг	013		12 489
доходы (выручка) от выбытия ценных бумаг	014		237 622
иные доходы - всего	019		0
из них			
вид (наименование) дохода *			
Расходы, связанные с инвестированием временно свободных средств, - всего	020		256 735
в том числе:			
расходы по переоценке ценных бумаг	021		17 689
стоимость выбывших ценных бумаг по цене приобретения	022		237 253
оплата услуг организаций, которым переданы временно свободные средства в доверительное управление	023		0
оплата услуг специализированного депозитария	024		974
иные расходы - всего	025		820
из них			
Комиссия биржи			652
Комиссия брокера			168
**			
Финансовый результат от инвестирования временно свободных средств (код строки 010 - 020)	100		117 317

Заместитель генерального директора

 Е. Карелов

\* Указываются все виды (наименования) доходов, связанных с инвестированием временно свободных средств.  
\*\* Указываются все виды (наименования) расходов, связанных с инвестированием временно свободных средств.

Информация о доходах и расходах, связанных с инвестированием временно свободных средств публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» на 31 декабря 2018 года

Показатель	Код строки	Нарастающим итогом с начала года (тыс. рублей)
Доходы от инвестирования временно свободных средств	10	374 052
Расходы, связанные с инвестированием временно свободных средств	20	256 735
Финансовый результат от инвестирования временно свободных средств (код строки 010 - 020)	100	117 317

Заместитель генерального директора



Е. Карелов

# 6.5

## ИНФОРМАЦИЯ О ФОРМИРОВАНИИ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА И ИНЫХ ЦЕЛЕВЫХ ФОНДОВ ПУБЛИЧНО- ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ

ЖК «Опалиха ОЗ»,  
Московская область

В соответствии с частью 5 статьи 6 Закона № 236-ФЗ и подпунктом 4 пункта 23 Устава Фонда по решению наблюдательного совета публично-правовой компании могут быть сформированы резервный и иные целевые фонды публично-правовой компании. Определение возможных целей их использования относится к компетенции наблюдательного совета публично-правовой компании.

### **РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД**

Совокупность денежных средств, образованная в порядке, определенном наблюдательным советом публично-правовой компании, подлежащая обособленному учету и предназначенная для использования в случае возникновения непредвиденных обстоятельств.

### **ЦЕЛЕВОЙ ФОНД**

Совокупность денежных средств, формируемая в порядке, определенном наблюдательным советом публично-правовой компании, предназначенная для использования на строго определенных цели.

В 2018 году наблюдательный совет Фонда не принимал решений о формировании резервного фонда и иных целевых фондов.



## 6.6

## ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ИМУЩЕСТВА ФОНДА

ЖК «Митино О2»,  
Московская область



**Отчет  
о расходовании некоммерческой организацией денежных средств  
и об использовании иного имущества, в том числе полученных  
от международных и иностранных организаций, иностранных  
граждан и лиц без гражданства  
за 2018 г.**

представляется в соответствии с пунктом 3 статьи 32 Федерального закона  
от 12.01.1996 № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях"

Публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства"  
(полное наименование некоммерческой организации)

125009, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ВОЗДВИЖЕНКА, ДОМ 10, ПОМ./КОМ. XI/18  
(адрес (место нахождения) некоммерческой организации)

ОГРН 5177746100032 дата включения 20.10.2017 г.  
в ЕГРЮЛ

ИНН/КПП 7704446429 / 770401001

1	Сведения о расходовании целевых денежных средств, включая полученные от международных и иностранных организаций, иностранных граждан и лиц без гражданства	Фактически израсходовано, тыс. руб.
1.1	<b>Вид расходования целевых денежных средств, полученных из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, бюджетов муниципальных</b>	
	Возмещение расходов на финансирование процедуры	
	1.1.1. конкурсного производства	43 527
	1.1.2.	
	1.1.3.	
	1.1.4.	
	1.1.5.	
	1.1.6.	
1.2	<b>Вид расходования целевых денежных средств, полученных от российских организаций, граждан Российской Федерации</b>	
	1.2.1. приобретение ценных бумаг	9 341 568
	1.2.2. финансирование процедуры конкурсного производства	174 907
	1.2.3. в том числе возмещенные расходы	43 527
	1.2.4.	
	1.2.5.	
	1.2.6.	
	1.2.7.	
1.3	<b>Вид расходования целевых денежных средств, полученных от международных и иностранных организаций, иностранных граждан и лиц без гражданства</b>	
	1.3.1.	
	1.3.2.	
	1.3.3.	
	1.3.4.	
	1.3.5.	
	1.3.6.	

2	Вид расходования иных денежных средств, в том числе полученных от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг	Фактически израсходовано, тыс. руб.
2.1.1.	Операционные расходы	96 324
2.1.2.	Расходы на приобретение, создание, модернизацию, реконструкцию и подготовку к использованию внеоборотных активов	18 961
2.1.3.		
2.1.4.		
2.1.5.		
2.1.6.		
3	Сведения об использовании иного имущества, включая полученное от международных и иностранных организаций, иностранных	Способ использования <sup>1</sup>
3.1	Использование имущества, поступившего от российских организаций, граждан Российской Федерации	
3.1.1.	Основные средства (указать наименование):	
3.1.1.1.		
3.1.1.2.		
3.1.1.3.		
3.1.2.	Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по	
3.1.2.1.		
3.1.2.2.		
3.1.2.3.		
3.2	Использование имущества, поступившего от международных и иностранных организаций, иностранных граждан и лиц без гражданства	
3.2.1.	Основные средства (указать	
3.2.1.1.		
3.2.1.2.		
3.2.1.3.		
3.2.2.	Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по	
3.2.2.1.		
3.2.2.2.		
3.2.2.3.		

Достоверность и полноту сведений подтверждаю.

Е. Карелов, заместитель генерального директора

Лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета:

Е. Максимова, главный бухгалтер





