

# ДОМ, МОЙ МИЛЫЙ ДОМ

2019  
ГODOVOЙ  
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 2019 ГОДА</b>	<b>8</b>
<b>03. ПОЛОЖЕНИЕ ФОНДА В ОТРАСЛИ</b>	<b>14</b>
<b>04. ОБЗОР ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА ЗА 2019 ГОД</b>	<b>26</b>
<b>05. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПОЛНЕНИИ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ФОНДА</b>	<b>82</b>
<b>06. ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>86</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1:</b> Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда за 2019 год и аудиторское заключение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда за 2019 год	<b>88</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2:</b> Годовая консолидированная финансовая отчетность Фонда за 2019 год и аудиторское заключение о годовой консолидированной финансовой отчетности Фонда за 2019 год	<b>140</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 3:</b> Информация о совершении Фондом сделок с заинтересованностью	<b>190</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 4:</b> Отчеты об инвестировании временно свободных средств публично-правовой компании	<b>210</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 5:</b> Информация о формировании и использовании резервного фонда и иных целевых фондов публично-правовой компании	<b>216</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 6:</b> Отчет об использовании имущества Фонда	<b>218</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Годовой отчет утвержден решением Наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» (далее — Фонд) № НС-7/2020

Настоящий годовой отчет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» по итогам деятельности за 2019 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» (далее — Федеральный закон № 236-ФЗ);
- Уставом публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» (далее — постановление Правительства Российской Федерации № 1231).



## ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ФОНДА

**За прошедший год проведена масштабная работа по повышению уровня защищенности прав граждан — участников долевого строительства. Мы перешли к проектному финансированию с использованием счетов эскроу, что позволит избежать появления обманутых граждан в стране. Фонд выступает гарантом защиты прав всех участников строительства. В 2019 году Фонд помог достроить 10 домов в Московской области, 4 дома в Нижегородской области, часть участников долевого строительства получила денежную компенсацию.**

На данный момент в России насчитывается более 200 тыс. граждан, права которых были нарушены недобросовестными застройщиками. Восстановление прав пострадавших граждан — один из ключевых вопросов в сфере жилищного строительства. Основными задачами в рамках решения данной проблемы стали: исключение любых рисков для граждан, приобретающих жилье в строящихся домах, обеспе-

чение всех условий для решения проблем обманутых участников долевого строительства во избежание увеличения их числа.

За год работы Фондом достигнуты существенные результаты: приняты решения по 220 недостроенным домам в 21 субъекте Российской Федерации, то есть будут восстановлены права более 16 тыс. граждан. Поло-

вине из них решили выплатить компенсации, и почти все выплаты уже осуществлены: более 7 тыс. граждан из 8 тыс. получили компенсацию. Права еще 8 тыс. граждан будут восстановлены после завершения строительства домов застройщиков-банкротов. Обязанности застройщиков выполнят фонды субъектов Российской Федерации.

Хочу выразить благодарность сотрудникам Фонда за успешное и оперативное выполнение поставленных задач и рассчитываю на дальнейшую эффек-

тивную совместную работу. Напомню, что перед нами стоит масштабная цель: в соответствии с поручением Президента Российской Федерации В.В. Путина Правительство Российской Федерации, Фонд и руководство субъектов Российской Федерации должны полностью решить проблему обманутых участников долевого строительства к 2024 году.

**Заместитель  
Председателя Правительства  
Российской Федерации  
М. Хуснуллин**



## ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ФОНДА

**Впервые в новейшей истории России полноценно заработал механизм, позволяющий восстанавливать права участников долевого строительства, пострадавших от недобросовестных застройщиков, допустивших коммерческие ошибки. За беспрецедентно сжатые сроки Наблюдательным советом Фонда уже приняты решения по 220 домам. Эти решения позволят восстановить права более 16 тыс. граждан — участников долевого строительства. При этом по 78 домам принято решение о завершении строительства, а по 142 домам — о выплате компенсаций участникам строительства. Столь активная работа и далее будет продолжена в прежнем ритме: в проработке находится более 700 домов.**

До вступления в силу в июне 2019 года Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 151-ФЗ) Пра-

вительством Российской Федерации Фонду было поручено завершить строительство 65 домов группы компаний Urban Group (далее — Urban Group) в Московской области и 25 домов жилого комплекса «Смарт Сити» в Нижнем Новгороде. В 2019 году в эксплуатацию введено 14 домов, что позволило восстановить права более 5,6 тыс. граждан. На 2020 год запланирована сдача еще 17 домов.

По состоянию на конец июня 2020 года в единый реестр проблемных объектов (далее — ЕРПО) включено 3 092 объекта незавершенного строительства, которые расположены в 72 субъектах Российской Федерации. Работа по восстановлению прав граждан ведется как на региональном, так и на федеральном уровне, в том числе с помощью механизмов, используемых Фондом. На данный момент 2 042 (66 %) объекта, включенные в ЕРПО, расположены на территории 10 субъектов Российской Федерации (Московская область, Краснодарский край, Ленинградская область, Нижегородская область, город Москва, Республика Башкортостан, Ростовская область, Новосибирская область, Красноярский край, Челябинская область).

Фондом был проведен анализ ситуации с гражданами, пострадавшими от недобросовестных действий

застройщиков, по всей стране, привлечение Фонда потребует для восстановления прав участников строительства около 2 тыс. домов (63 % от всех объектов в ЕРПО). При анализе учитывались «дорожные карты» субъектов Российской Федерации, а также сведения из ЕРПО о переходе застройщиков из категории «Нарушение сроков строительства» в категорию «Банкротство». Объем средств, требуемый для восстановления прав граждан — участников строительства указанных объектов в 2020–2024 годах, по предварительной оценке составляет 533 млрд рублей. Необходимые средства на восстановление прав граждан уже предусмотрены в федеральном и региональных бюджетах на 2020 год.

**Генеральный директор  
К. Тимофеев**



02

ОСНОВНЫЕ  
СОБЫТИЯ  
2019 ГОДА



ЖК «Шотландия»,  
Ленинградская область



**27 ИЮНЯ**

Федеральным законом № 151-ФЗ установлено, что **выплата возмещения по договорам участия в долевом строительстве (далее — ДДУ) возможна не только в отношении жилых помещений, но и в отношении машино-мест и нежилых помещений\***, при этом размер выплаты в отношении машино-мест и нежилых помещений соответствует уплаченной цене соответствующих договоров.

Кроме того, Федеральным законом № 151-ФЗ **предусмотрена возможность создания региональных фондов защиты прав граждан в субъектах Российской Федерации** для урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, путем завершения строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры.

**1 ИЮЛЯ**

Для минимизации риска утраты денежных средств, уплаченных гражданами — участниками долевого строительства по ДДУ, **введен новый механизм финансирования долевого строительства** — привлечение средств граждан при строительстве многоквартирных домов с использованием счетов эскроу. Денежные средства гражданина поступают на счет

в банке (счет эскроу) и находятся там до момента завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию. Только после этого застройщик сможет получить доступ к средствам граждан — участников долевого строительства.

Обязанность по контролю за использованием денежных средств граждан на счете эскроу возложена на уполномоченный банк. Денежные средства на счетах эскроу подлежат страхованию, в случае банкротства банков выплачивается **страховое возмещение в размере до 10 млн рублей** на одного участника долевого строительства.

**4 НОЯБРЯ**

Федеральным законом от 04.11.2019 № 359-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» **членов жилищно-строительных кооперативов (далее — ЖСК), образованных в ходе банкротства, уравнили в правах с иными участниками долевого строительства**: теперь члены ЖСК также могут получить возмещение.

**15 НОЯБРЯ**

Прошло первое заседание Наблюдательного совета Фонда по вопросам защиты прав граждан — участников долевого строительства. Рассмотрены вопросы софинансирования мер по завершению строительства и восстановлению прав дольщиков. Более **4,4 тыс. дольщиков**, обязательства перед которыми не исполнили застройщики, получают ключи от квартир либо денежную компенсацию.

В том числе Наблюдательным советом Фонда принято решение о нецелесообразности завершения строительства **10 домов ООО СК «Реставрация»**. Права 1,5 тыс. дольщиков в Красноярском крае будут восстановлены посредством выплаты компенсации, размер которой в каждом конкретном случае рассчитан на основании рыночной стоимости кв. метра равнозначных жилых помещений.

**3 ДЕКАБРЯ**

**Осуществлен старт приема первых в стране заявлений о выплате компенсаций**: банк-агент АО «Банк ДОМ.РФ» начал принимать от дольщиков Саратовской области заявления о выплате возмещений по проблемным домам, в отношении которых Наблюдательным советом

Фонда принято решение о восстановлении прав участников строительства с помощью выплаты компенсаций. С 09.12.2019 начали принимать заявления в Ивановской области, с 10.12.2019 — в Красноярском крае; с 16.12.2019 — в Республике Саха (Якутия), Орловской, Пензенской, Ленинградской области.

**11 ДЕКАБРЯ**

Проведено второе заседание Наблюдательного совета Фонда по вопросам защиты прав дольщиков. Приняты решения о восстановлении прав еще **1,9 тыс. участников долевого строительства**, обязательства перед которыми ранее не исполнили застройщики.

**26 ДЕКАБРЯ**

Состоялось третье заседание Наблюдательного совета Фонда по вопросам защиты прав дольщиков. Принято решение о восстановлении прав более **9,7 тыс. дольщиков** в 17 субъектах Российской Федерации. По некоторым домам строительные работы не велись более семи лет.

\* Согласно Федеральному закону от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» под нежилым помещением понимается нежилое помещение, площадь которого не превышает 7 кв. метров



**27 ДЕКАБРЯ**

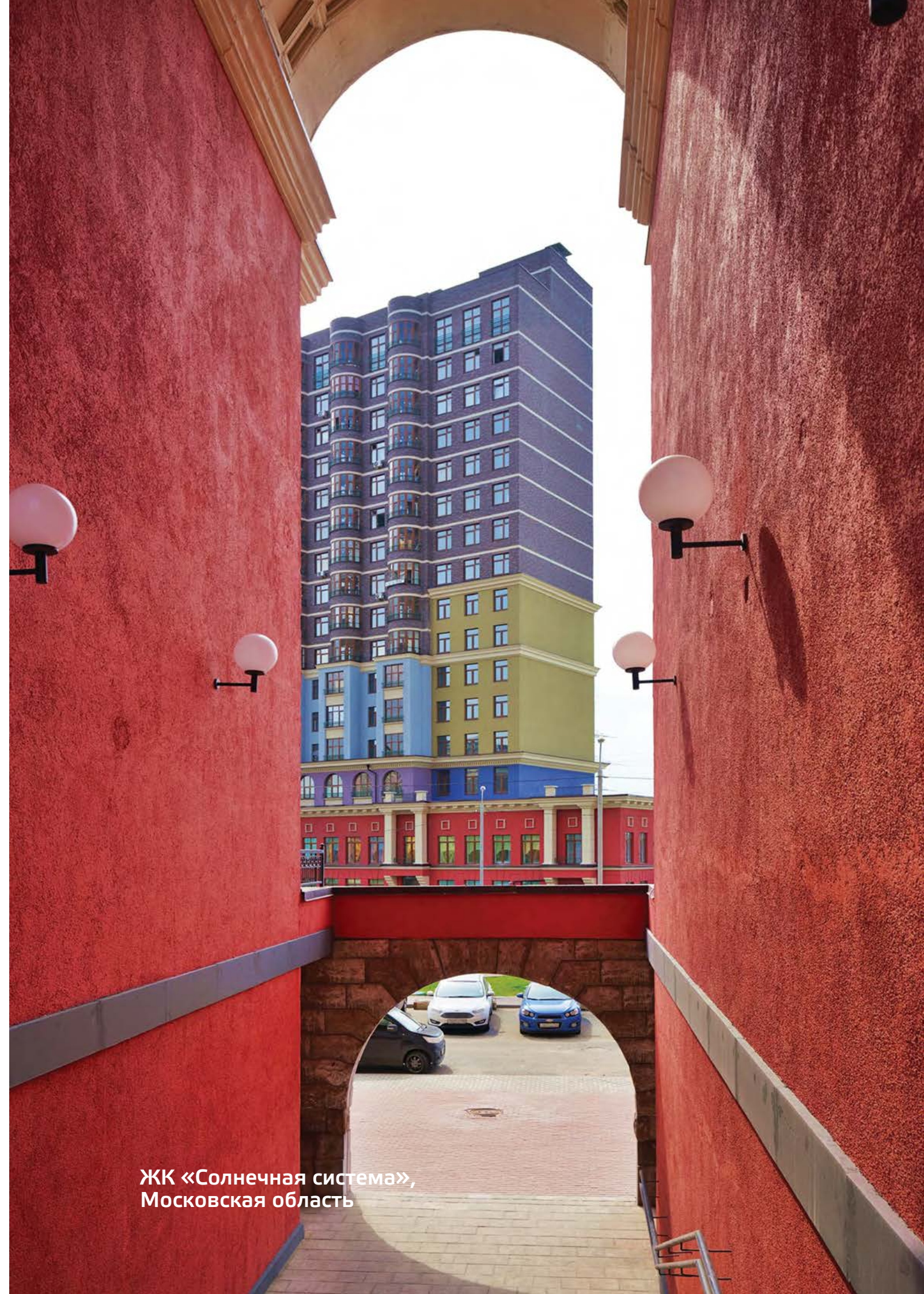
В соответствии с Федеральным законом от 27.12.2019 № 459-ФЗ «О внесении изменений в статью 217 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» для снижения налоговой нагрузки на дольщиков, чьи права были восстановлены посредством выплаты возмещения, полученного в соответствии с Федеральным законом 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 — Федеральный закон № 218-ФЗ), такие **выплаты не будут облагаться налогом на доходы физических лиц.**

**31 ДЕКАБРЯ**

По итогам проведенной в 2019 году работы было **завершено строительство 14 домов**, в том числе:

- 10 домов Urban Group (4 893 квартиры общей жилой площадью 200 906 кв. метров);
- 4 дома ООО «Квартстрой Центр» (208 квартир общей жилой площадью 7 532 кв. метра).

По итогам года почти **1 млн квартир** застрахован Фондом: более 3 700 застройщиков направили необходимые отчисления в компенсационный фонд, в результате чего защищены права участников долевого строительства объектов таких застройщиков.



ЖК «Солнечная система»,  
Московская область



03

ПОЛОЖЕНИЕ  
ФОНДА  
В ОТРАСЛИ

ЖК «Митино О2»,  
Московская область





## ПОКАЗАТЕЛИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Жилищное строительство — одна из ключевых отраслей экономики, обладающая одним из самых больших мультипликативных эффектов с точки зрения создания добавленной стоимости за счет большого числа связей со смежными отраслями.

По данным Федеральной службы государственной статистики, объем ввода жилья в России в 2019 году увеличился на 6 % по сравнению с показателем за 2018 год — в 2019 году введено в эксплуатацию 80,3 млн кв. метров жилья, в 2018 году — 75,7 млн кв. метров.

Всего в 2019 году застройщиками возведено 9,1 тыс. многоквартирных домов, построено 1,1 млн новых квартир. Гражданами построено 262,5 тыс. жилых домов, из них 8,7 тыс. — на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

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

## МЕХАНИЗМ ЗАЩИТЫ СРЕДСТВ ГРАЖДАН — УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Во исполнение поручения Президента Российской Федерации по итогам заседания Государственного совета Российской Федерации, 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 факторов, обуславливающих повышение уровня доверия граждан к сектору жилищного строительства, а основной приоритет деятельности Фонда — защита прав граждан — участников долевого строительства.

С даты регистрации Фонда 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.

В соответствии с законодательством Российской Федерации Фонд вправе использовать средства компенсационного фонда для выплаты возмещения гражданам — участникам долевого строительства в случае банкротства застройщиков, финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства застройщиков-банкротов и в иных целях, предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ. В целях обеспечения прироста средств Фонд вправе осуществлять инвестирование временно свободных средств.

Помимо средств компенсационного фонда, на восстановление прав дольщиков Фонд может направлять средства, полученные в виде имущественного взноса от Российской Федерации и иных публично-правовых образований, в том числе субъектов Российской Федерации.

В дальнейшем на законодательном уровне проведен ряд дополнительных мероприятий, направленных на повышение уровня защищенности граждан — участников долевого строительства, в частности определены дополнительные требования к застройщикам, в том числе:

- опыт участия в строительстве (создании) многоквартирных домов, наличие в наименовании слов «специализированный застройщик»;
- требования к финансовой устойчивости;
- обязательное банковское сопровождение уполномоченными банками и контроль целевого использования средств.

Указанные меры послужат достижению большей прозрачности строительной отрасли в результате прекращения финансирования строительства в рамках проектов за счет средств, полученных в ходе реализации других, еще не достроенных объектов.

## СЧЕТА ЭСКРОУ

С 01.07.2019 изменен механизм финансирования долевого строительства: привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов может осуществляться только с использованием счетов эскроу. В заключении ДДУ участвуют три стороны: дольщик, застройщик и банк. Денежные средства дольщика поступают на счет в банке (счет эскроу) и находятся там до момента завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию. Только после этого застройщик сможет получить доступ к средствам граждан — участников долевого строительства. Финансирование строительства, таким образом, возможно либо за счет собственных средств застройщика, либо с использованием банковского кредитования.

Обязанность по контролю за использованием денежных средств граждан счетах эскроу возложена на уполномоченный банк. Денежные средства на счетах эскроу подлежат страхованию, в случае банкротства банков выплачивается страховое возмещение в размере до **10** млн рублей на одного дольщика.

Дополнительно утверждены критерии, при соблюдении которых допускается привлечение после 01.07.2019 средств дольщиков без использования счетов эскроу. Исключения действуют для застройщиков, которыми многоквартирные дома возведены на 30 % (15 % — в случае если разработан комплексный проект освоения территорий, 6 % — если застройщик является системообразующим). Такие застройщики смогут продолжать строительство по ранее действующим правилам, без перехода на финансирование с использованием счетов эскроу, при условии, что не менее 10 % квартир уже проданы дольщикам.

Таким образом, в настоящее время права граждан — участников долевого строительства могут быть гарантированы либо с помощью счетов эскроу, либо защищены с использованием механизмов, находящихся в распоряжении Фонда.

## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ЗАСТРОЙЩИКОВ НА ТЕРРИТОРИИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ИМЕЮЩИХ АКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

# 3 549

По состоянию на 31.12.2019, согласно данным, опубликованным в единой информационной системе жилищного строительства (далее — ЕИСЖС)

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО СТРОЯЩИХСЯ ДОМОВ  
СОСТАВЛЯЕТ

# 10 398 ШТ.

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО СТРОЯЩИХСЯ КВАРТИР  
СОСТАВЛЯЕТ

# 2,2 МЛН ШТ.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР НА СТАДИИ  
СТРОИТЕЛЬСТВА СОСТАВЛЯЕТ

# 107,8 МЛН КВ. МЕТРОВ

(без учета проблемных объектов), в том числе:

- **12,9 млн кв. метров** возводится без привлечения средств дольщиков,
- **94,9 млн кв. метров** возводится с привлечением средств дольщиков.

Из **94,9 млн кв. метров** жилья, возводимого с привлечением средств дольщиков:

- **26,2 млн кв. метров** — проекты, для реализации которых застройщиками предусмотрено использование счетов эскроу и проектного финансирования,
- **68,7 млн кв. метров** — проекты, по которым получено заключение о соответствии критериям действующего законодательства и для реализации которых средства дольщиков могут привлекаться без использования счетов эскроу.



ЖК «Победитель»,  
г. Саратов



## ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ФОНДА

НА 31.12.2019 ИЗ

**68,7** МЛН КВ. МЕТРОВ  
ЖИЛЬЯ,

возводимого с привлечением средств участников долевого строительства, без использования счетов эскроу, при помощи механизмов, используемых Фондом,

ЗАЩИЩЕНЫ ПРАВА ГРАЖДАН, УЧАСТВУЮЩИХ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
ОБЪЕКТОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ

**47,2** МЛН КВ. МЕТРОВ  
ЖИЛЬЯ

Остальные объекты находятся в процессе передачи Фонду.

УКАЗАННЫЙ МЕХАНИЗМ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН,  
ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ФОНДОМ, ПРИМЕНЯЕТСЯ В ОТНОШЕНИИ

**767,0** ТЫС.  
ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДДУ,

заключенных в отношении

**989,2** ТЫС. КВАРТИР

ОБЩЕЙ СТОИМОСТЬЮ

**3 407,4** МЛРД РУБЛЕЙ

## ЕДИНЫЙ РЕЕСТР ПРОБЛЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ

С 01.07.2019 в ЕИСЖС (на интернет-сайте по адресу: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф)) размещен ЕРПО, в котором учитываются все объекты, в отношении которых наступило одно из следующих обстоятельств:

- застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства;
- застройщиком более чем на 6 месяцев нарушена обязанность по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- застройщик признан банкротом, и в отношении него открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Федеральный закон № 127-ФЗ).

ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2019 В ЕРПО ВКЛЮЧЕНО

**3 077** ОБЪЕКТОВ      **1 047** ЗАСТРОЙЩИКОВ

в **75** СУБЪЕКТАХ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ ПРОБЛЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ СОСТАВЛЯЕТ

**18,5** МЛН КВ. МЕТРОВ



## ПЕРСПЕКТИВЫ ФОНДА В ОТРАСЛИ

По результатам анализа общего количества объектов в ЕРПО\*, а также по итогам взаимодействия с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации предварительно установлено, что восстановление прав граждан — участников долевого строительства с применением механизмов, предусмотренных нормами Федерального закона № 218-ФЗ, может потребоваться в отношении более **2 тыс. объектов** общей площадью от **12 млн кв. метров**. По остальным объектам вопрос урегулирования обязательств перед дольщиками будет решаться либо застройщиками самостоятельно, либо с использованием механизмов, предусмотренных законодательством субъектов Российской Федерации, в том числе за счет предоставления инвесторам компенсационных земельных участков для реализации масштабных инвестиционных проектов и иных механизмов с последующим исполнением обязательств перед гражданами по осуществлению компенсационных мер.

*\* За исключением объектов, расположенных на территории города Москвы. Восстановление прав участников долевого строительства объектов незавершенного строительства, находящихся на территории города Москвы, осуществляется полностью за счет средств Правительства Москвы, без применения механизмов, используемых Фондом.*

*\*\* Потребность рассчитана исходя из среднерыночной стоимости 1 кв. метра жилья (по данным Фонда), на основании данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о средней себестоимости строительства 1 кв. метра жилья в субъектах Российской Федерации.*

*\*\*\* Уровень софинансирования расходного обязательства субъекта Российской Федерации из федерального бюджета определяется распоряжением Правительства Российской Федерации от 17.07.2019 № 1553-р.*

Объем средств, требуемый для восстановления прав дольщиков с применением механизмов, предусмотренных нормами Федерального закона № 218-ФЗ, в 2020–2024 годах по предварительной оценке составит **533 млрд рублей\*\***, в том числе 178 млрд рублей — за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации\*\*\*, 303 млрд рублей — за счет средств федерального бюджета, 52 млрд рублей — за счет средств компенсационного фонда.

По состоянию на 31.12.2019 размер компенсационного фонда составил 41,5 млрд рублей (без учета накопленного дохода от инвестирования), при этом, по предварительным прогнозам Фонда, в 2020–2024 годах объем поступлений в компенсационный фонд за счет взносов застройщиков может составить 10,5 млрд рублей.



ЖК «Опалиха ОЗ»,  
Московская область



ОБЗОР  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
ФОНДА  
ЗА 2019 ГОД

ЖК «Митино 02»,  
Московская область





Основные направления деятельности Фонда определены исходя из целей, предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ:

- **формирование компенсационного фонда** и своевременный и достоверный учет поступающих в него обязательных отчислений (взносов) застройщиков;
- **финансирование мероприятий по завершению строительства** объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда, а также за счет имущества Фонда, сформированного с использованием имущества Федерального взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований;
- финансирование мероприятий по завершению строительства 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;
- **выплата возмещения гражданам — участникам строительства** по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений при несостоятельности (банкротстве) застройщика в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ;

- **аккредитация арбитражных управляющих** в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика;
- **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.

**Важнейшая задача, которую решает Фонд в рамках своей деятельности, — минимизация рисков для граждан — участников долевого строительства. Основным сегментом деятельности Фонда является рынок жилищного строительства.**



## ФОРМИРОВАНИЕ И УЧЕТ СРЕДСТВ КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА

Компенсационный фонд формируется в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ 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;
- имущества, приобретенного за счет инвестирования временно свободных средств компенсационного фонда в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 % от согласованной сторонами цены каждого ДДУ, предусматривающего передачу жилого помещения, машино-места, нежилого помещения.

Средства со счета компенсационного фонда используются в следующих целях:

- выплата возмещения гражданам — участникам долевого строительства;
- финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства;
- финансирование административно-хозяйственных расходов Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда;
- погашение расходов конкурсных управляющих в рамках процедуры банкротства согласно Федеральному закону № 127-ФЗ.

Размер компенсационного фонда по состоянию на 31.12.2019 составил **41,5 млрд рублей** (без учета накопленного дохода от инвестирования).

## ФИНАНСИРОВАНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАВЕРШЕНИЮ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ, Федеральным законом № 127-ФЗ и Правилами принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 № 1192 (далее — Правила).

Решение о финансировании принимается Наблюдательным советом Фонда.

Правила устанавливают порядок принятия решений о финансировании:

- мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства,
- мероприятий по выплате возмещений гражданам (в случае нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства).

**АЛГОРИТМ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ СОСТОИТ ИЗ СЛЕДУЮЩИХ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ:****1. Подготовительный этап:**

- внесение объекта в ЕРПО на сайте по адресу: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф);
- создание субъектом Российской Федерации регионального фонда защиты прав граждан;
- обращение субъекта Российской Федерации в Фонд с ходатайством о восстановлении прав дольщиков;
- поручение Председателя Правительства Российской Федерации или Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации о восстановлении прав граждан;
- заключение соглашения о финансировании между Фондом и субъектом Российской Федерации;
- предоставление конкурсным управляющим документации в отношении объекта.

**2. Этап проведения экспертиз и расчетов:**

- проведение конкурсным управляющим инвентаризации имущества застройщика;
- установление конкурсным управляющим размера требований по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди и требований кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом;
- проведение конкурсным управляющим оценки стоимости земельных участков, предназначенных для размещения объектов незавершенного строительства;
- определение конкурсным управляющим суммы денежных средств, соответствующей разнице между стоимостью прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче застройщику, и совокупным размером требований участников строительства;

- проведение строительно-технической экспертизы и обследования технического состояния объекта с целью определения степени готовности объекта незавершенного строительства, объектов инфраструктуры, размера денежных средств и сроков, необходимых для завершения строительства;
- расчет предполагаемого размера возмещения, подлежащего выплате гражданам — участникам долевого строительства;
- сравнение суммы, необходимой для финансирования мероприятий по завершению строительства, и размера компенсации.
- оценка рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначных жилых помещений на первичном рынке на основании отчета оценщика, привлеченного Фондом;

**3. Этап принятия решений:**

- решение принимается в пользу наименьшего по стоимости варианта — выплаты возмещения гражданам или завершения строительства\*.



**ЖК «Лайково»,  
Московская область**

\* Фонд принимает решение о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства, если размер предельной суммы выплат меньше либо равен размеру денежных средств, необходимых для завершения строительства, и денежных средств, необходимых для погашения требований кредиторов, за вычетом рыночной стоимости жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, в отношении которых отсутствуют требования участников строительства.



В решении Фонда о финансировании указанных мероприятий может быть отмечена **нецелесообразность финансирования мероприятий по завершению строительства**, если:

- размер выплат участникам строительства меньше либо равен размеру средств, необходимых для завершения строительства;
- завершение строительства не может быть осуществлено в трехлетний срок со дня объявления застройщика банкротом.

В случае если застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, решение о финансировании за счет имущества Фонда принимается на основании ходатайства субъекта Российской Федерации, при признании застройщика банкротом. Основанием для рассмотрения Фондом поступивших от субъектов Российской Федерации ходатайств является решение Председателя Правительства Россий-

ской Федерации либо Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации.

В случае если решение о финансировании предусматривает финансирование за счет имущественного вноса в Фонд, предоставленного субъектом Российской Федерации, указанное решение принимается на основании заключенного с таким субъектом Российской Федерации соглашения.

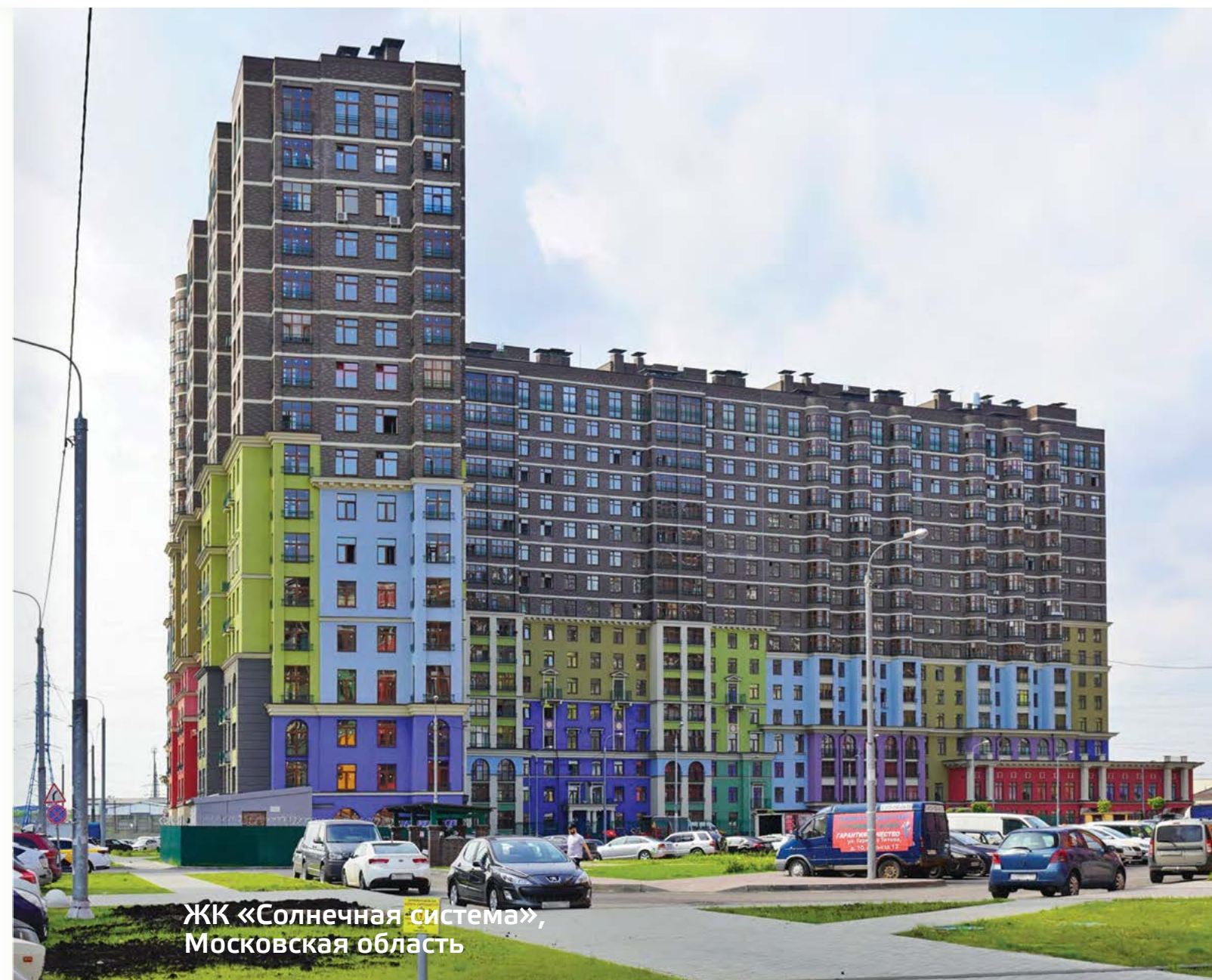
ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕННОЙ НАБЛЮДАТЕЛЬНЫМ СОВЕТОМ ФОНДА РАБОТЫ ПРИНЯТЫ РЕШЕНИЯ О ВОССТАНОВЛЕНИИ ПРАВ БОЛЕЕ

**16** ГРАЖДАН — УЧАСТНИКОВ  
СТРОИТЕЛЬСТВА

**220** ДОМОВ,

НАХОДЯЩИХСЯ НА ТЕРРИТОРИИ

**21** СУБЪЕКТА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



ЖК «Солнечная система»,  
Московская область

В том числе:

- решения о завершении строительства — в отношении **78** домов,
- решения о выплате возмещения — по **142** домам.

Совокупный объем финансирования, необходимого для реализации данных решений, составит **31,1 млрд рублей**.

**РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ ФОНДОМ**

№	СУБЪЕКТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	КОЛИЧЕСТВО ЗАСТРОЙЩИКОВ	ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ДОМОВ	СРЕДНЯЯ ВЫПЛАТА ОТНОСИТЕЛЬНО ЦЕНЫ ДДУ, %	КОЛИЧЕСТВО ДОМОВ (ВЫПЛАТА КОМПЕНСАЦИИ)	КОЛИЧЕСТВО ДОМОВ (ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА)	КОЛИЧЕСТВО ГРАЖДАН	КОЛИЧЕСТВО ГРАЖДАН С ИПОТЕКОЙ*	РАЗМЕР ФИНАНСИРОВАНИЯ, МЛН РУБЛЕЙ
1.	Брянская область	1	2	+55 %	2	—	133	42	371
2.	Краснодарский край	3	11	+30%	6	5	1 238	—	2 671
3.	Ленинградская область	8	35	—	12	23	2 268	558	3 926
4.	Нижегородская область	3	81	+8 %	56	25	3 829	1 124	6 147
5.	Орловская область	2	4	+11 %	4	—	298	106	385
6.	Пензенская область	2	6	+25 %	3	3	627	36	830
7.	Республика Башкортостан	1	4	+14 %	4	—	148	8	137
8.	Республика Татарстан	2	4	—	—	4	856	—	5 509
9.	Самарская область	3	6	+3 %	2	4	486	44	943
10.	Саратовская область	10	15	+45 %	13	2	1 979	154	2 770
11.	Тульская область	1	5	—	—	5	772	443	1 047
12.	Челябинская область	1	1	—	—	1	97	—	205
13.	Ярославская область	2	13	+17 %	13	—	447	64	571
14.	Ставропольский край	1	5	+8 %	5	—	332	—	387
15.	Ивановская область	2	2	+11 %	2	—	71	4	143
16.	Красноярский край	2	12	+3 %	10	2	1 909	276	3 606
17.	Республика Саха (Якутия)	1	1	—	1	—	99	34	212
18.	Калининградская область	3	8	+2 %	8	—	101	—	149
19.	Оренбургская область	1	1	+14 %	1	—	45	—	54
20.	Тамбовская область	2	2	—	—	2	85	—	616
21.	Чувашская Республика	2	2	—	—	2	182	—	381
<b>ИТОГО</b>		<b>53</b>	<b>220</b>		<b>142</b>	<b>78</b>	<b>16 002</b>	<b>2 893</b>	<b>31 058</b>

\* По данным, представленным Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии на момент подготовки Годового отчета, информация может быть уточнена.



## ВЫПЛАТА ВОЗМЕЩЕНИЯ ГРАЖДАНАМ — УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДДУ

**Выплата возмещения гражданам — участникам долевого строительства по ДДУ осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ и Правилами выплаты публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» возмещения гражданам — участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1233 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 07.11.2019 № 1415).**

Выплата возмещения осуществляется в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство.

Выплата возмещения возможна по требованию граждан — участников долевого строительства даже в случае принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства до момента передачи новому застройщику имущества и обязательств застройщика, признанного банкротом.

Выплата возмещения по ДДУ, предусматривающему передачу жилого помещения, осуществляется в размере стоимости указанного помещения, определяемой как произведение общей площади жилого помещения (но не более 120 кв. метров) и рыночной стоимости 1 кв. метра равно-

значного жилого помещения на первичном рынке на момент выплаты, но не менее уплаченной цены такого ДДУ.

Выплата возмещения по договорам, предусматривающим передачу машино-мест и нежилых помещений (площадью не более 7 кв. метров), осуществляется в размере уплаченной цены таких договоров.

В случае если застройщиком уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд или Фонду переданы обязательства по договорам страхования, выплата гражданам — участникам долевого строительства возможна за счет средств компенсационного фонда.

В случае если застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд,

выплата гражданам — участникам долевого строительства возможна за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований.

Выплата возмещения осуществляется в валюте Российской Федерации в течение 10 рабочих дней со дня представления гражданином необходимых документов.

К Фонду, осуществившему выплату возмещения, переходит право требования по ДДУ, предусматривающему передачу жилого помещения и (или) нежилого помещения, и (или) машино-места, которое участник строительства имел к застройщику.

**ПЕРВЫЕ ВЫПЛАТЫ ВОЗМЕЩЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ РЕШЕНИЙ, ПРИНЯТЫХ ФОНДОМ В НОЯБРЕ 2019 ГОДА, ОСУЩЕСТВЛЕНЫ В ДЕКАБРЕ 2019 ГОДА —**

**1 320** ГРАЖДАН

**ПОЛУЧИЛИ ВЫПЛАТЫ,  
ОБЩИЙ РАЗМЕР КОТОРЫХ СОСТАВИЛ**

**2,4** МЛРД РУБЛЕЙ

## ПРОЕКТЫ ФОНДА ПО ЗАВЕРШЕНИЮ СТРОИТЕЛЬСТВА

**ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2019 ФОНД УЧАСТВУЕТ В ЗАВЕРШЕНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ URBAN GROUP И ООО «КВАРТСТРОЙ ЦЕНТР»:**

### Urban Group



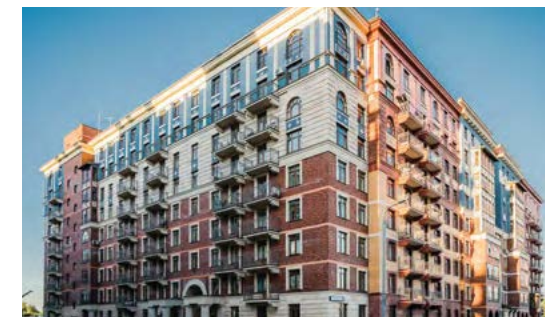
Проект: **Лесобережный**  
Расположение: **Московская область**  
Ввод: **2021**  
Жилая площадь, кв. метры: **99 541**  
Количество квартир: **2 034**



Проект: **Опалиха ОЗ**  
Расположение: **Московская область**  
Ввод: **2020**  
Жилая площадь, кв. метры: **104 307**  
Количество квартир: **2 389**



Проект: **Солнечная система**  
Расположение: **Московская область**  
Ввод: **2021**  
Жилая площадь, кв. метры: **127 617**  
Количество квартир: **3 114**



Проект: **Видный город**  
Расположение: **Московская область**  
Ввод: **2020**  
Жилая площадь, кв. метры: **133 960**  
Количество квартир: **3 176**



Проект: **Лайково**  
Расположение: **Московская область**  
Ввод: **2021**  
Жилая площадь, кв. метры: **152 231**  
Количество квартир: **3 133**



Проект: **Митино О2**  
Расположение: **Московская область**  
Ввод: **2021**  
Жилая площадь, кв. метры: **156 520**  
Количество квартир: **3 386**

### Квартстрой Центр



Проект: **Новинки Смарт Сити**  
Расположение: **Нижегородская область**  
Ввод: **2022**  
Жилая площадь, кв. метры: **68 428**  
Количество квартир: **1 827**

**ИТОГО:** жилая площадь, кв. метры: **842 604**, количество квартир: **19 059**



## URBAN GROUP

Urban Group была основана в 2006 году и являлась крупнейшим застройщиком Московской области, входящим в перечень крупнейших 20 застройщиков России по объему строящегося жилья.

В результате проверки финансово-хозяйственной деятельности Urban Group выявлен ряд фактов, свидетельствующих о неудовлетворительном финансовом положении и наличии признаков неплатежеспособности застройщиков Urban Group (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, направления платы в адрес неблагонадежных контрагентов и физических лиц, связанных с руководством Urban Group).

Согласно Плану мероприятий («дорожной карте») по восстановлению прав граждан — участников долевого строительства в многоквартирных домах

ГК «Урбан Групп» от 21.07.2018 № 5620п-П9 (далее — План мероприятий № 5620п-П9), утвержденному Правительством Российской Федерации, реализуются мероприятия по завершению строительства жилых домов Urban Group.

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 Urban Group 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 на основании отчетов от 13.07.2018 «Об оценке стоимости завершения строительства и результатах про-

веденной строительно-технической экспертизы объектов недвижимого имущества жилого, социального и коммерческого назначения Urban Group», предоставленных ООО «ЭсАрДжи-Кон-



ЖК «Видный город»,  
Московская область

салтинг», составила 67,6 млрд рублей. В последующем оценка стоимости была актуализирована, стоимость, согласно актуализированным данным, составила **80,1 млрд рублей\***. Стоимость мероприятий по завершению строительства будет уточнена

по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости в ходе экспертизы проектной документации Государственным автономным учреждением Московской области «Московская областная государственная экспертиза».

\* Актуализированная стоимость завершения строительства определена на основании положительных заключений по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости завершения строительства объектов, проведенной Государственным автономным учреждением Московской области «Московская областная государственная экспертиза», на 20.01.2020.

В целях завершения строительства объектов Urban Group подпунктами 5 и 6 Плана мероприятий № 5620п-П9 предусмотрен следующий порядок предоставления Фонду бюджетных ассигнований, в том числе в виде субсидий, в целях:

- финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов — в размере 50 % дефицита средств за счет федерального бюджета;
- финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов — в размере 50 % дефицита средств за счет бюджета Московской области;
- финансирования мероприятий по завершению строительства объектов инфраструктуры — в размере 100 % дефицита средств за счет бюджета Московской области.

Права и обязанности по объектам перешли Фонду согласно определениям арбитражного суда:

- жилой комплекс «Солнечная система» — определение от 08.04.2019 по делу № А41-44403/18;
- жилой комплекс «Лесобережный» — определение от 17.07.2019 по делу № А41-44405/18;
- жилой комплекс «Опалиха ОЗ» — определение от 08.04.2019 по делу № А41-44405/18;
- жилой комплекс «Лайково» — определение от 11.04.2019 по делу № А41-44410/18;
- жилой комплекс «Видный город» — определение от 08.04.2019 по делу № А41-44408/18;
- жилой комплекс «Митино О2» — определение от 08.04.2019 по делу № А41-44407/18.

С целью финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан — участников долевого строительства многоквартирных домов Urban Group Фондом заключены следующие соглашения о предоставлении субсидий:

- соглашение от 24.10.2018 № ФЗП-16/36-18/07-23/с о предоставлении субсидии за счет средств резервного фонда Правительства Российской Федерации в размере **3 млрд рублей**;
- соглашение от 26.12.2018 № ФЗП-16/57-18 о предоставлении субсидии из средств федерального бюджета в размере **5 млрд рублей**;

- соглашение от 09.08.2019 № 069-20-2019-004 о предоставлении субсидии из средств федерального бюджета в размере **3 млрд рублей**;
- соглашение от 01.03.2019 № ФЗП-28/14-19 о предоставлении субсидии из средств бюджета Московской области в размере **8 млрд рублей**;
- соглашение от 23.01.2020 № 069-20-2020-001 о предоставлении субсидии из средств федерального бюджета в размере **3 млрд рублей**;
- соглашение от 01.07.2019 № ФЗП-28/94-19 о предоставлении субсидии из средств бюджета Московской области в размере **3,5 млрд рублей**.

На финансирование указанных мероприятий в 2019 году было направлено **15,5 млрд рублей**, в том числе 14,7 млрд рублей за счет целевых средств субсидий бюджетной системы Российской Федерации и 0,8 млрд рублей за счет средств компенсационного фонда.

#### В РЕЗУЛЬТАТЕ В 2019 ГОДУ ФОНДОМ ЗАВЕРШЕНО СТРОИТЕЛЬСТВО

**10** **4 893**  
ДОМОВ, КВАРТИР

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ — 201 ТЫС. КВ. МЕТРОВ  
И ВОССТАНОВЛЕНА ПРАВА СВЫШЕ

**5,4** ТЫС. ГРАЖДАН — УЧАСТНИКОВ  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

В соответствии с графиком ввода объектов Urban Group в эксплуатацию в 2020 году планируется ввести в эксплуатацию **13 домов** и восстановить права более 3,5 тыс. граждан — участников долевого строительства, в 2021 году — **40 домов** для 6,3 тыс. граждан.

Решения о завершении строительства многоквартирных домов № 2 и 7 жилого комплекса «Солнечная система — 2» были изменены на решения о выплате дольщикам компенсации главным образом по причине невозможности завершения строительства в установленный Федеральным законом № 218-ФЗ срок в связи с размещением линий электропередачи на земельных участках, предназначенных для строительства указанных объектов. Арбитражный суд Московской области 19.11.2019 удовлетворил соответствующее заявление Фонда, дома № 2 и 7 указанного жилого комплекса и земельные участки возвращены в конкурсную массу должника АО «Континент проект». Выплата компенсации будет осуществлена в 2020 году.



## ООО «КВАРТСТРОЙ ЦЕНТР»

**Арбитражный суд Нижегородской области 19.03.2018 признал застройщика ООО «Квартстрой Центр» несостоятельным (банкротом) и утвердил конкурсным управляющим Кибишева Максима Вячеславовича. По состоянию на дату банкротства застройщиком ООО «Квартстрой Центр» не завершено строительство 25 многоквартирных жилых домов, для строительства которых привлечены средства участников долевого строительства.**

Согласно Плану мероприятий («дорожной карте») по восстановлению прав граждан — участников долевого строительства многоквартирных домов застройщиков, входящих в группы компаний «ЭкоГрад» и «Квартстрой» (ООО «ЭкоГрад», ООО «Капстрой-инвест», ООО «КвартстройЦентр», ООО «Квартстрой-НН», ООО «ИК Квартстрой-НН»), утвержденному Правительством Российской Федерации, реализуются мероприятия по завершению строительства жилых домов группы компаний «Квартстрой».

Права и обязанности по объектам указанного застройщика перешли Фонду на основании определения Арби-

тражного суда Новгородской области от 14.06.2019 по делу № А43-39793/2017.

Предварительная стоимость завершения строительства объектов ООО «Квартстрой-Центр» составляет **3,6 млрд рублей** и будет уточнена по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости в ходе экспертизы проектной документации Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

Финансирование мероприятий по завершению строительства осуществляется в соответствии с долей софинансирования расходных обязательств субъекта Российской Федерации, установленной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17.07.2019 № 1553-р.

Для финансирования мероприятий по завершению строительства ООО «Квартстрой-Центр» Фонд направил в 2019 году 938 млн рублей.

**В РЕЗУЛЬТАТЕ В 2019 ГОДУ ФОНДОМ ЗАВЕРШЕНО СТРОИТЕЛЬСТВО**

**4** **ДОМОВ**

(208 квартир, жилая площадь — **8 тыс. кв. метров**)

**ВОССТАНОВЛЕНА ПРАВА БОЛЕЕ**

**200** **ГРАЖДАН — УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В 2020 году планируется завершение строительства еще **4 домов**, в 2021 году — **14 домов**, в 2022 году — **3 домов**.

## 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 Федеральным законом № 127-ФЗ (в редакции Федерального закона № 151-ФЗ и Федерального закона 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», в которых были уточнены положения статьи 201.1 Федерального закона № 127-ФЗ, а именно обязательные условия аккредитации Фондом арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщика).

Согласно Федеральному закону № 127-ФЗ, обязательными условиями аккредитации Фондом арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщика являются:

- соответствие требованиям к арбитражным управляющим, установленным Федеральным законом № 127-ФЗ (статья 20);
- наличие стажа работы на руководящих должностях в организациях, осуществляющих деятельность по организации, осуществлению строительства,

реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, не менее трех лет либо осуществление обязанностей арбитражного управляющего в процедуре, применяемой в деле о банкротстве застройщика (в отношении не менее трех застройщиков);

- отсутствие в течение трех лет, предшествующих аккредитации, нарушений законодательства Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), приведших к существенному ущемлению прав кредиторов, необоснованному расходованию конкурсной массы застройщика,

Порядок аккредитации арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика (рассмотрения заявлений об аккредитации/о продлении аккредитации, аннулирования 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)».

непропорциональному удовлетворению требований кредиторов, а также отсутствие случаев отстранения от исполнения обязанностей арбитражного управляющего, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением таких обязанностей;

- отсутствие привлечения в соответствии с вступившим в законную силу судебным актом к уголовной ответственности за неправомерные действия при банкротстве, преднамеренное и (или) фиктивное банкротство.

Срок действия аккредитации арбитражных управляющих Фондом составляет три года. В 2019 году Фондом было аккредитовано 74 арбитражных управляющих. По 686 заявлениям, поданным в Фонд, было направлено 335 уведомлений об отказе в аккредитации и 277 уведомлений о возврате документов без рассмотрения в связи с предоставлением неполных комплектов документов или документов, не отвечающих установленным требованиям. Перечень аккредитованных арбитражных управляющих размещен на сайте Фонда.



## СУДЕБНАЯ РАБОТА

В рамках своей деятельности Фонд ведет активную судебную работу, выступает заявителем по делам о банкротстве застройщиков с целью восстановления прав граждан — участников долевого строительства для дальнейшего принятия решений о финансировании завершения строительства или о выплате возмещения дольщикам. В течение 2019 года Фонд подал заявления о признании несостоятельными (банкротами) **84** застройщиков.

## ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ И ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

В течение 2019 года Фондом осуществлялось непрерывное взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и застройщиками по вопросам деятельности Фонда.

Фондом направлены ответы на более чем 1,4 тыс. запросов от органов государственной власти и органов местного самоуправления.

В целом за 2019 год Фондом было зарегистрировано 15 448 входящих писем и 10 323 исходящих письма.

## МОНИТОРИНГ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Фонд на постоянной основе осуществляет мониторинг соответствия застройщиков требованиям, установленным частями 1.1, 1.2, пунктами 1.1–8 части 2 статьи 3, статьей 3.1 Федерального закона 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 — Федеральный закон № 214-ФЗ), на основании информации, сведений и документов, размещенных в ЕИСЖС.

В ходе мониторинга за 2019 год было проведено **16 528** проверок и перепроверок в отношении застройщиков и **49 006** проверок в отношении объектов капитального строительства.

По итогам проверок было направлено **35 805** уведомлений в личные кабинеты застройщиков в ЕИСЖС, из которых **17 783** штук — уведомления о нарушениях Федерального закона № 214-ФЗ.

Кроме того, в целях оценки возможности исполнения застройщиками принятых обязательств перед участниками долевого строительства, Фонд, в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ, вправе осуществлять проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщиков с возможностью привлечения оценщиков и строительно-технических экспертов.



ЖК «МЧС»,  
г. Казань

## ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГРАЖДАНАМИ — УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Одним из ключевых направлений деятельности Фонда является информационное сопровождение участников строительства, которое включает в себя следующие мероприятия:

- проведение представителями Фонда встреч с участниками долевого строительства;
- круглосуточное предоставление информации участникам строительства, обращающимся на горячую линию Фонда;
- предоставление ответов на обращения участников строительства, направленные в адрес Фонда по почте и в электронном виде;
- предоставление официальной, полной и актуальной информации участникам строительства на официальном сайте Фонда.

### ПРОВЕДЕНИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЯМИ ФОНДА ВСТРЕЧ С УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Фонд регулярно проводит встречи с участниками долевого строительства. Указанные встречи проводятся как в офисе Фонда, так и на иных площадках (территории субъектов Российской Федерации, строительные площадки и т. д.), в том числе в ходе собраний кредиторов в рамках банкротства застройщиков. Общее количество проведенных Фондом встреч в 2019 году составляет более **120**, во встречах приняли участие более 3 тыс. граждан.

### КРУГЛОСУТОЧНОЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ УЧАСТНИКАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОБРАЩАЮЩИМСЯ НА ГОРЯЧУЮ ЛИНИЮ ФОНДА

За 2019 год Фондом обработано **61 297** звонков, поступивших от граждан.

### ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОТВЕТОВ НА ОБРАЩЕНИЯ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, НАПРАВЛЕННЫЕ В АДРЕС ФОНДА ПО ПОЧТЕ И В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

Фонд рассматривает все поступившие от граждан обращения, направленные по почте и в электронном виде. По факту рассмотрения указанных обращений каждому заявителю Фонд направляет развернутый и мотивированный ответ по сути поставленных в обращении вопросов.

За 2019 год Фондом рассмотрено **2 916** обращений граждан.

### ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ, ПОЛНОЙ И АКТУАЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ УЧАСТНИКАМ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ ФОНДА

На сайте предоставляется официальная, актуальная и объективная информация о деятельности Фонда, кроме того, на сайте возможны:

- запись участников долевого строительства для получения возмещения в отношении объектов, по которым Наблюдательным советом Фонда было принято соответствующее решение;
- запись участников долевого строительства на приемку квартир, нежилых помещений, машиномест, в строительстве которых принимает участие Фонд;
- проверка статуса рассмотрения Фондом заявления о выплате возмещения в отношении объектов, по которым Наблюдательным советом Фонда было принято соответствующее решение;
- проверка участником строительства факта наличия требования в реестре требований участников строительства, формируемом конкурсным управляющим;
- проверка статуса аккредитации конкурсного управляющего.

Количество уникальных пользователей на сайте Фонда за 2019 год — **132 000**.



## ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С СУБЪЕКТАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральным законом № 151-ФЗ для регулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, путем завершения строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры в субъектах Российской Федерации предусмотрена возможность создания региональных фондов защиты прав граждан. Урегулирование обязательств застройщика региональными фондами может осуществляться за счет средств Фонда.

По состоянию на 31.12.2019 в **32 субъектах** Российской Федерации созданы региональные фонды защиты прав граждан, а с **22 субъектами** Фондом заключены соглашения о финансировании на общую сумму **9,8 млрд рублей**, в указанных соглашениях определены проблемные объекты и сроки восстановления прав граждан.

## АУДИТОР ФОНДА

В соответствии с решением Наблюдательного совета Фонда (протокол от 15.08.2019 № НС-7/2019) в целях проведения обязательного аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 и 2020 годы, а также годовой консолидированной финансовой отчетности Фонда аудитором утверждено ООО «Эрнст энд Янг», выбранное по результатам открытых конкурсных процедур.

По итогам аудиторской проверки Фондом получены положительные аудиторские заключения ООО «Эрнст энд Янг» в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и международными стандартами финансовой отчетности по состоянию на 31.12.2019 и за 2019 год.

## ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ АКТУАРНОЕ ОЦЕНИВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА

В соответствии с требованиями пунктов 6 и 7 статьи 3 Федерального закона № 218-ФЗ по итогам 2019 года осуществлена актуарная оценка деятельности Фонда. Актуарное оценивание проведено ответственным актуарием Кузнецовым Николаем Леонидовичем (далее — Актуарий) при консультационной поддержке ООО «ПрайсвогтерхаусКуперс Консультирование».

В соответствии с подготовленным актуарным заключением за 2019 год от 26.03.2020 объем компенсационного фонда, сформированного за счет взносов застройщиков в компенсационный фонд и результатов финансовых вложений свободных средств в долговые ценные бумаги, на конец 2019 года составил 41 525 млн рублей. При этом сумма обязательств Фонда, по оценке Актуария, составляет 593 325 млн рублей, включая обязательства по состоявшимся убыткам в размере 20 520 млн рублей.

Кроме указанных выше обязательств, Актуарий произвел оценку условных обязательств Фонда в отношении ответственности страховых компаний по договорам страхования ответственности застройщиков, информация о которых не была предоставлена Фонду. С учетом имеющихся данных условное обязательство может составить от 42 794 до 139 951 млн рублей.

Актуарный дефицит компенсационного фонда по состоянию на 31.12.2019 составил 549 080 млн рублей. По результатам актуарной оценки при текущем тарифе взносов застройщиков в размере 1,2 % от суммы ДДУ актуарный дефицит компенсационного фонда будет увеличиваться: с 549 080 млн рублей по итогам 2019 года до 1 041 718 млн рублей по итогам 2024 года.

**ПРОГНОЗ ДЕФИЦИТА КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА**

ДАТА ПРОГНОЗА	ПРОГНОЗИРУЕМАЯ ВЕЛИЧИНА КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА, МЛН РУБЛЕЙ	ПРОГНОЗИРУЕМАЯ ВЕЛИЧИНА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, МЛН РУБЛЕЙ	ДЕФИЦИТ СРЕДСТВ, МЛН РУБЛЕЙ
31.12.2019	44 246*	593 325	549 080
31.12.2020	(85 427)	702 440	787 867
31.12.2021	(300 141)	630 783	930 924
31.12.2022	(616 125)	380 529	996 654
31.12.2023	(870 555)	157 404	1 027 959
31.12.2024	(973 023)	68 694	1 041 718

Актuariй отмечает, что текущий тариф в размере 1,2 % от цены ДДУ не является адекватным для исполнения Фондом своих обязательств и потенциально ведет к неплатежеспособности Фонда. Центральная оценка тарифа, который покрывает средние ожидаемые компенсации Фонда по дефолтам (то есть тариф, при котором платежеспособность Фонда обеспечена в 50 % случаев), составляет 16,5 % от цены ДДУ.

\* По состоянию на 31.12.2019 размер компенсационного фонда составляет 41 525 млн рублей, в расчете в таблице выше также учтены 2 721 млн рублей, полученные от страховых компаний на основании норм Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Федеральный закон № 153-ФЗ) и размещенные на отчетную дату на номинальном счете. Итого: 44 246 млн рублей.

Рост центральной оценки на 2 % в сравнении с 2018 годом связан со следующими факторами:

- существенное увеличение параметра средней доли потерь в случае дефолта застройщика — с 50 % до 78 %\*, что увеличило оценку тарифа в полтора раза;
- изменение подхода к определению ответственности Фонда перед дольщиками, которое в настоящий момент зависит от рыночных цен.

Актuariй подтверждает, что оценка обязательств Фонда, подготовленная с участием ООО «ПрайсвогтерхаусКуперс Консультирование», является адекватной. Данная оценка отражена в консолидированной финансовой отчетности Фонда, подготовленной по международным стандартам финансовой отчетности, по результатам аудита которой ООО «Эрнст энд Янг» выпустило немодифицированное заключение.

Значительное увеличение обязательств перед участниками долевого строительства на 31.12.2019 по сравнению с 31.12.2018 обусловлено следующим:

- увеличение принятой Фондом ответственности во исполнение требований Федерального закона № 218-ФЗ;
- передача ответственности Фонду страховыми компаниями в соответствии с требованиями Федерального закона № 153-ФЗ.

Основываясь на предоставленных Фондом данных относительно стоимости и срочности располагаемых активов, Актuariй делает вывод, что активы Фонда являются адекватно оцененными, но недостаточными для исполнения всех текущих и потенциальных обязательств перед участниками долевого строительства ни в целом, ни в краткосрочном (до 1 года) периоде.

Актuariное заключение размещено на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

\* Средневзвешенное значение доли потерь в случае дефолта по всем застройщикам, по которым в 2019 году Наблюдательным советом Фонда было принято решение о расходовании средств Фонда, составило 78 %.



## ИНВЕСТИРОВАНИЕ ВРЕМЕННО СВОБОДНЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ФОНДА

**В целях сбережения и прироста финансовых средств Фондом в течение 2019 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 Положением об инвестиционной деятельности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и следующими нормативно-правовыми актами:

- Федеральный закон № 214-ФЗ;
- Федеральный закон № 218-ФЗ;
- Федеральный 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».



ЖК «Оптимист»,  
г. Саратов

В целях минимизации вероятных потерь (убытков) Фонд придерживается стратегии, которая обеспечивает сохранность вложенных средств при стрессовых макроэкономических сценариях, 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 31.12.2019 объем инвестиционного портфеля Фонда в ценных бумагах составил 8,3 млрд рублей (диапазон купонной доходности 6,15 % — 8,25 % годовых). При этом в течение 2019 года 76 % от общего объема инвестирования в ценные бумаги составили инвестиции в облигации федерального займа Российской Федерации, 24 % — в корпоративные облигации российских эмитентов. Также в 2019 году временно свободные средства Фонда инвестировались в депозиты российских кредитных организаций с доходностью 5,0 % — 7,3 % годовых на срок от 4 до 186 календарных дней.

Средняя ставка доходности от инвестирования за 2019 год составила **7,1 %** при том, что индекс потребительских цен в среднем за 2019 год составил 4,5 %. Финансовый результат от инвестирования временно свободных средств в 2019 году составил **1 542,5 млн рублей**.

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

## КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА ФОНДА

**Фонд является уникальной организацией, поскольку был создан в форме первой в Российской Федерации публично-правовой компании, целями которой в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ является реализация государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан — участников строительства, в том числе участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки.**

Фонд расположен в двух городах: Москве и Воронеже (Единый сервисный центр).

Кадровая политика Фонда ориентирована на оптимизацию организационной структуры, привлечение, развитие и удержание высокопрофессионального персонала, улучшение качества труда и его производительности, эффективное использование кадрового потенциала, укрепление единой корпоративной культуры. Фонд ориентируется на лучшие практики и мировые стандарты в области кадровой политики и строго следует требованиям трудового законодательства Российской Федерации.

Фонд осознает значимость человеческого капитала как одной из основных составляющих успешной деятельности компании, фактора, позволяющего Фонду повысить конкурентоспособность и достичь поставленных целей. Фонд заинтересован в привлечении и удержании высококвалифицированного персонала и талантливых молодых специалистов, обладающих высоким уровнем компетенций и потенциала, разделяющих миссию и ценности Фонда, в том числе за счет соблюдения строгих критериев найма и оценки кандидатов на вакантные позиции.

В связи с увеличением интенсивности деятельности Фонд расширил подбор персонала с использованием современной цифровой платформы отечественной разработки «Поток». Основными направлениями деятельности Фонда по привлечению персонала в 2019 году стали:

- формирование команды Фонда, в том числе Единого сервисного центра в городе Воронеже, практически с нуля;
- проведение на регулярной основе совместных мероприятий с ведущими вузами Москвы и Воронежа;
- участие в проводимых АО «ДОМ.РФ» интеллектуальных и творческих мероприятиях с целью вовлечения и нематериальной мотивации сотрудников: сезонная игра «Что? Где? Когда?», конкурс детских рисунков «Золотая осень», новогодние акции для сотрудников и их детей. Указанные мероприятия не влекут дополнительных расходов со стороны Фонда.

Фонд поддерживает спортивные мероприятия и популяризацию здорового образа жизни. В целях развития корпоративного спорта оказывалась финансовая и организационная поддержка сотрудникам Фонда для стимулирования занятий спортом в индивидуальном формате и корпоративных секциях АО «ДОМ.РФ». В 2019 году сотрудники Фонда приняли активное участие в Московском полумарафоне и Московском марафоне, Воронежском марафоне.

### **СОЗДАНИЕ В ФОНДЕ ЭФФЕКТИВНОЙ ПОЛИТИКИ КОРПОРАТИВНОЙ СОЦИАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

Фонд обеспечивает высокий уровень социальной защищенности для своих сотрудников, включающий следующие социальные льготы: добровольное медицинское страхование, дополнительные социальные льготы, гарантии и компенсации в соответствии с трудовым договором. Ярким проявлением социальной ориентированности Фонда является благотворительность, в рамках которой сотрудники Фонда участвуют в благотворительных акциях.



## УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

Ключевыми участниками системы управления рисками являются:

- Наблюдательный совет Фонда;
- Правление Фонда;
- подразделение «Управление рисками».

Наблюдательный совет Фонда на стратегическом уровне определяет наиболее значимые риски и подходы к управлению ими, определяет предельный объем инвестирования временно свободных средств и предельные объемы инвестирования в активы, одобряет крупные сделки.

Правление Фонда принимает ключевые бизнес-решения, утверждает перечень кредитных организаций для инвестирования временно свободных средств и необходимые лимиты, утверждает/одобряет регламенты, процедуры, механизмы и инструменты управления рисками.

Подразделение «Управление рисками» разрабатывает и совершенствует подходы к управлению рисками; осуществляет внедрение и развитие инфраструктуры управления рисками; осуществляет контроль за инвестированием временно свободных средств; предоставляет информацию о принимаемых Фондом рисках, процедурах управления рисками.



Фонд наибольшим образом подвержен следующим рискам:

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

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

Таким образом, инструментами оценки риска служат построение моделей вероятности дефолта застройщиков и оценки обязательств Фонда в отношении ожидаемых событий, а также стресс-тестирование в отношении неожиданных потерь.

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

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 31.12.2019, представлены ниже.

**Вероятность дефолта застройщика по проекту (PD)**

Как и раньше для оценки вероятности дефолта застройщика применяется модель, основанная на использовании логистической регрессии, определяющая зависимость между наступлением дефолта и значениями ключевых риск-факторов. По сравнению с моделью прошлого года перечень риск-факторов (местоположение объекта, срок и скорость строительства) дополнен количеством объектов в очереди и проектной площадью жилых помещений в очереди. Также изменен подход к определению дефолта в сторону менее консервативного, в частности не считаются дефолтами случаи, когда произошло «выздоровление» застройщика и восстановление строительства без привлечения механизмов конкурсного управления либо санатора.

**Убыток при наступлении дефолта застройщика (LGD)**

Показатель рассчитывается на основе данных о расходах на завершение строительства и возмещения от реализации объектов, не проданных на момент дефолта. В настоящее время недостаточно статистики для принятия обоснованного решения в отношении возможного значения данного показателя. Средневзвешенное значение LGD по всем застройщикам, по которым в 2019 году Наблюдательным советом Фонда принято решение о расходовании средств Фонда, составило 78 %. Значение LGD для уже известных случаев дефолта (группы компаний «СУ-155», Urban Group, ООО СК «Реставрация») составляет 80 %. Для сценария выплаты возмещения по ДДУ LGD составляет 100 %.

**Операционные расходы**

Для прогнозирования операционных расходов Фонда использовался удельный показатель — сумма операционных расходов на 1 рубль ответственности, покрываемой Фондом, который рассчитывается 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 дефолтов**

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 реализуемом по ДДУ проекте (как при дефолте, так и при завершении строительства). Результаты анализа в разрезе сроков строительства и скорости строительства свидетельствуют о том, что статистически значимого различия в указанных параметрах в большинстве случаев не имеется. Значение показателя тяжести дефолтов принято равным 100 %. Снижение данного показателя приведет к уменьшению обязательств и уменьшению совокупного убытка за период.

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

При анализе исторических данных по проектам/очередям, фактически зафиксированным как остановленные, выявлено, что около 93 % из них — дома, строительство которых фактически остановлено, около 7 % — дома, введенные в эксплуатацию, либо дома, которые находятся в процессе строительства. В результате 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.

Текущий тариф обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд в размере 1,2 % является неадекватным для исполнения Фондом обязательств, и потенциально может привести к неплатежеспособности Фонда, так как не покрывает средние ожидаемые потери по дефолтам.

**Риск концентрации** (в части актуарного риска) — риск возникновения значительных расходов и угрозы потери платежеспособности/кредитоспособности Фонда, его способности продолжать свою деятельность при банкротстве крупнейших застройщиков (групп застройщиков).

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



В качестве мер по ограничению риска ликвидности применяется планирование расходных операций и определение необходимых источников финансирования, в том числе с учетом установленных предельных объемов инвестирования временно свободных средств в активы, принятых решений об осуществлении выплат и/или об осуществлении финансирования мероприятий по завершению

строительства в отношении объектов незавершенного строительства, финансирования процедур конкурсного производства застройщиков, оценки в отношении будущих дефолтов застройщиков.

Анализ и оценка риска ликвидности осуществляется как для реалистичного, так и для стрессового сценария развития событий.

В целях управления риском ликвидности Фонд поддерживает диверсифицированную структуру источников финансирования:

- размещение средств в депозиты кредитных организаций;
- размещение средств в высоконадежные долговые ценные бумаги;
- привлечение заемных средств.

**Рыночный риск** — риск потерь, связанных с неблагоприятным изменением стоимости активов вследствие изменения рыночных факторов. Фонд при размещении денежных средств руководствуется Положением об инвестиционной деятельности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», а также в полной мере соблюдает требования, установленные соответствующими актами Правительства Российской Федерации.

Для минимизации подверженности рыночному риску Фонд стремится к оптимизации инвестиционного портфеля с точки зрения дюрации активов, диверсификации активов, осуществляет контроль лимитов в отношении инструментов, мониторинг доходности активов и ее волатильности.

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

Кредитный риск в текущей деятельности Фонда связан преимущественно с размещением временно свободных средств в кредитных организациях и ценных бумагах.

При размещении временно свободных денежных средств Фонд стремится минимизировать кредитный риск, допуская инвестирование средств только в высоконадежные инструменты. Правила инвестирования временно свободных средств Фонда регулируются на законодательном уровне. В целях максимального снижения рисков в 2019 году Наблюдательным советом Фонда утверждено Положе-

ние об инвестиционной деятельности, которое устанавливает дополнительные требования к размеру капитала и уровню кредитного рейтинга кредитных организаций, в которых допускается размещение временно свободных средств Фонда.

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

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

**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.

Система управления операционным риском Фонда определяется Положением по управлению операционным риском в публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»

и направлена на предупреждение и/или снижение потерь, возникающих вследствие реализации событий операционного риска.

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

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

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



#### Ключевые мероприятия, реализованные в области управления рисками:

- разработано Положение об инвестиционной деятельности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», утвержденное Наблюдательным советом Фонда, которое определяет предельные объемы инвестирования в активы, устанавливает правила и требования к инвестированию в ценные бумаги и счета и депозиты кредитных организаций;
- разработано Положение по управлению операционным риском в публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», которое устанавливает общий подход к управлению операционными рисками, определяет роли и закрепляет ответственность участников процесса управления операционными рисками;
- разработано Положение о стресс-тестировании в публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», определяющее порядок количественной оценки устойчивости к влиянию негативных тенденций и стрессовых явлений, в целях принятия управленческих решений с учетом результатов стресс-тестирования.

## КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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



## НАБЛЮДАТЕЛЬНЫЙ СОВЕТ

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

Порядок деятельности Наблюдательного совета регулируется Уставом Фонда, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации № 1231, и Регламентом деятельности Наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», 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 Фонда назначен С.Э. Приходько, первый заместитель Руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации. В июле 2019 года его сменил Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации — Руководитель Аппарата Правительства Россий-

ской Федерации К.А. Чуйченко (распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.07.2019 № 1596-р).

В 2019 году состоялось **12 заседаний** Наблюдательного совета Фонда, на которых рассмотрены **50 вопросов**.

При Наблюдательном совете Фонда функционирует комитет Наблюдательного совета Фонда по аудиту. Деятельность комитета по аудиту регламентирована Положением о комитете Наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» по аудиту, утвержденным решением Наблюдательного совета Фонда (протокол от 01.12.2017 № НС-2/2017).



ЖК «Парусная регата»,  
г. Краснодар

В компетенции комитета Наблюдательного совета Фонда 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 2019 году проведено **12 заседаний** комитета Наблюдательного совета по аудиту, на которых рассмотрены **39 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 на должность генерального директора Фонда назначен А. А. Плутник (распоряжение от 17.10.2017 № 2276-р), который руководил Фондом до августа 2019 года. Впоследствии должность генерального директора занял О. М. Говорун (распоряжение Правительства Российской Федерации от 28.08.2019 № 1916-р). В последующем должность генерального дирек-

тора занял К. П. Тимофеев (распоряжение Правительства Российской Федерации от 28.05.2020 № 1413-р).

Первоначальный состав Правления Фонда определен в соответствии с решением Наблюдательного совета Фонда в 2017 году (протокол от 18.10.2017 № НС-1/2017), в сентябре и ноябре 2019 года, а также в июне 2020 года решениями Наблюдательного совета Фонда (протоколы от 06.09.2019 № НС-8/2019, от 18.11.2019 № НС-9/2019 от 05.06.2020 № НС-3/2020) состав Правления Фонда был изменен. Деятельность Правления Фонда регламентирована Положением о Правлении публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», утвержденным решением Наблюдательного совета Фонда (протокол от 01.12.2017 № НС-2/2017).

В 2019 году состоялось **47 заседаний** Правления Фонда, на которых рассмотрены **240 вопросов**.

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

Фонд в своей деятельности руководствуется следующим перечнем нормативно-правовых актов:

- 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;
- 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 фор-



мах 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 членами 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 компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и обеспечением ее текущей деятельности»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1233 «Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» возмещения гражданам - участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 № 1192 «Об утверждении правил принятия решения публично-право-

вой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

- постановление Правительства Российской Федерации от 14.12.2019 № 1680 «Об утверждении Правил выплаты возмещения гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потреби-

тельского кооператива, который создан в соответствии со статьей 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок»;

- 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.



ЖК «Лесобережный»,  
Московская область

## ЗАКОНОТВОРЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В течение 2019 года Фонд принимал участие в подготовке предложений по разработке и согласованию следующих нормативных правовых актов:

- Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-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»;
- Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 26.07.2019 № 202-ФЗ «О внесении изменения в статью 78.3 Бюджетного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 02.08.2019 № 261-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 04.11.2019 № 359-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)».

Кроме того, в течение 2019 года Фонд принимал участие в разработке (доработке) следующих подзаконных актов:

- постановление Правительства Российской Федерации от 28.02.2019 № 210 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2019 № 495 «О внесении изменений в пункт 2 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 01.08.2018 № 897 «Об утверждении состава документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика»;



- постановление Правительства Российской Федерации от 28.08.2019 № 1107 «О внесении изменений в Правила размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного строительства»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 № 1192 «Об утверждении Правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 № 1191 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 28.09.2019 № 1268 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2018 г. № 1675»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 07.11.2019 № 1415 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 7 октября 2017 г. № 1233»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 14.12.2019 № 1680 «Об утверждении Правил выплаты возмещения гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со статьей 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок»;

- распоряжение Правительства Российской Федерации от 07.11.2019 № 2634-р «Об отмене от казначейского сопровождения средств, получаемых юридическими лицами по контрактам, заключаемым с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»»;
- распоряжение Правительства Российской Федерации от 26.12.2019 № 3204-р «О размещении публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» средств на депозите в АО «Банк ДОМ.РФ»»;
- распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.12.2019 № 3270-р «О финансировании мероприятий по завершению строительства ЖК «Восточный», находящегося в г. Звенигороде Московской области за счет имущества публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации».

В настоящее время Фонд принимает участие в подготовке предложений по разработке и согласовании следующих проектов правовых актов:

- проект Федерального закона № 841216-7 «О внесении изменений в «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» (принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении);
- проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении условий договора поручительства и порядка, предусмотренного статьей 13.2 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 Федера-



ции», принятия публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» решения о выдаче поручительства»;

- проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил предоставления в 2019 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 в целях предоставления поручительств по заключенным застройщиками с уполномоченными банками кредитным договорам, предусматривающим предоставление целевого кредита на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или предоставление кредита в целях рефинансирования (перекредитования) застройщика»;
- проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Порядка проведения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» проверки финан-

сово-хозяйственной деятельности застройщиков в целях оценки возможности исполнения принятых обязательств перед участниками долевого строительства»;

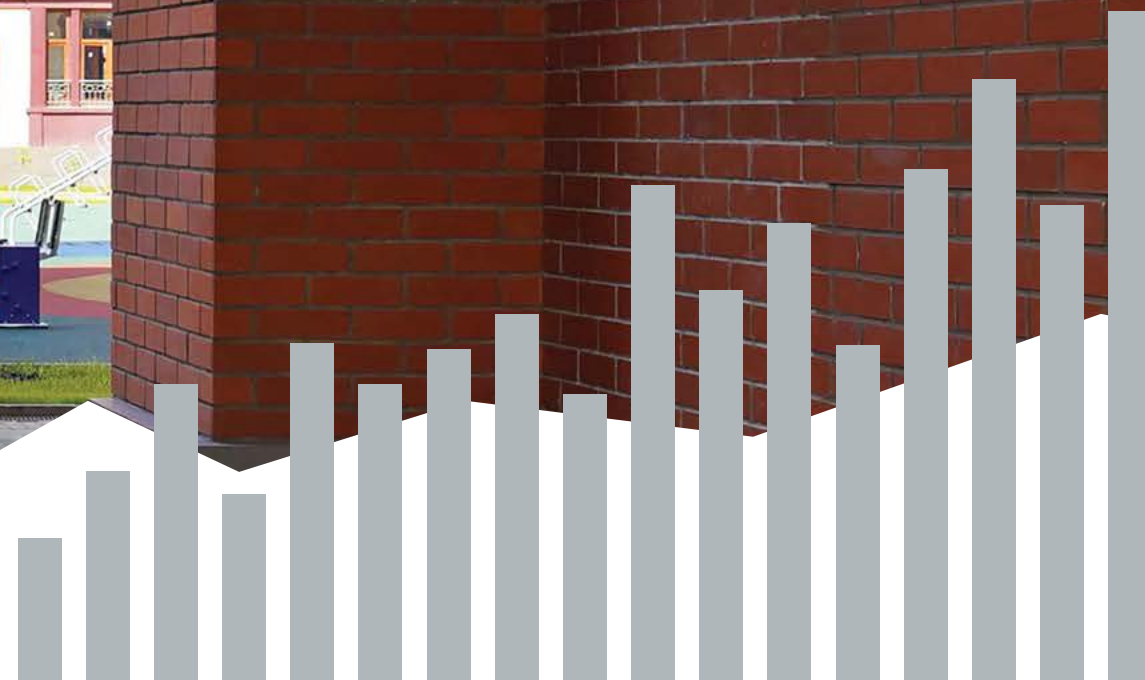
- проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2018 г. № 1675 и признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 27 сентября 2018 г. № 1144»;
- проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (предусматривает внесение изменений в Устав публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации № 1231, и в 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 компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и обеспечением ее текущей деятельности»).



ЖК «Митино О2»,  
Московская область



ИНФОРМАЦИЯ  
О ВЫПОЛНЕНИИ  
СТРАТЕГИИ  
РАЗВИТИЯ  
ФОНДА



ЖК «Митино О2»,  
Московская область



**В СОСТАВ ЦЕЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТРАТЕГИИ ВКЛЮЧАЮТСЯ  
СЛЕДУЮЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ:**

**1. Эффективное инвестирование временно свободных средств в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и утвержденными внутренними документами Фонда.**

В 2019 году Фонд перешел к стратегии инвестирования, устойчивой к макроэкономическим стрессам, включающей следующие ограничения по объему инвестирования:

- вложения в облигации — не более 25 %;
- вложения в депозиты сроком до 30 дней — не менее 5 %;
- вложения в депозиты сроком 30–720 дней — не более 90 %;
- остаток на счете компенсационного фонда — не менее 5 %.

Средняя ставка доходности от инвестирования за 2019 год составила **7,1 %\*** (в соответствии с отчетами об инвестировании временно свободных средств публично-правовой компании, представленными в приложении № 4 к отчету), при том что индекс потребительских цен в среднем за 2019 год составил **4,5 %**.

**2. Своевременная выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам — участникам долевого строительства по ДДУ, предусматривающим передачу жилых помещений, при несостоятельности (банкротстве) застройщика.**

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1233 «Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» возмещения гражданам — участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-

мест и нежилых помещений», выплата возмещения осуществляется за счет средств компенсационного фонда в течение 10 рабочих дней со дня представления гражданином полного пакета документов.

Первые выплаты гражданам — участникам долевого строительства осуществлены в декабре 2019 года —

\* При этом при расчете достижения ключевых показателей эффективности для целей определения вознаграждения менеджмента ставка доходности составила 6,7 %, так как в нее не включена часть переоценок, которая не зависит от усилий менеджмента.

1 320 граждан получили выплаты в общем объеме 2,4 млрд рублей. В том числе 1 170 граждан получили выплаты из средств компенсацион-

ного фонда, **97,3 %** выплат были произведены в течение 10 рабочих дней со дня представления гражданином необходимых документов.

**3. Своевременное финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда.**

Согласно Федеральному закону № 218-ФЗ, некоммерческая организация Фонда при передаче ей обязательств перед участниками долевого строительства обязана передать участнику долевого строительства объект **в течение трех лет** со дня вынесения арбитражным судом определения, предусмотренного пунктом 3 статьи 201.15-2 Федерального закона № 127-ФЗ.

В 2019 году Фонд принимал участие в финансировании завершения строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры Urban Group (65 домов) и ООО «Квартстрой Центр» (25 домов). В результате в 2019 году в рамках трехлетнего срока полностью завершено строительство **10 домов** Urban Group и **4 домов** ООО «Квартстрой Центр». Квартиры были переданы более **90 %** дольщикам.



06

ПРИЛОЖЕНИЯ

«СНВ Северо-Запад»,  
Ленинградская область



Аудиторское заключение  
независимого аудитора  
о бухгалтерской (финансовой) отчетности  
**публично-правовой компании «Фонд защиты  
прав граждан - участников долевого строительства»**  
за 2019 год  
Март 2020 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 2019 год:	
Бухгалтерский баланс	7
Отчет о целевом использовании средств	10
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, 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - «Фонд»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 г., отчета о целевом использовании средств за 2019 год и приложений к ним.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Фонда по состоянию на 31 декабря 2019 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2019 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 (включая международные стандарты независимости) (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 участия в долевом строительстве, установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств, а также что на 31 декабря 2019 г. Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности. Данные обстоятельства могут привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые обязательства. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

#### Ответственность руководства и наблюдательного совета Фонда за 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 руководства 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 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 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.



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

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

27 марта 2020 г.

#### Сведения об аудируемом лице

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

#### Сведения об аудиторе

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



**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
		31	12	2019
Организация	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		19921257		
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.1	Нематериальные активы	1110	27 958	9 658	9 658
	в том числе:				
3.1	исключительные права на программное обеспечение	1111	27 958	-	-
3.1	капитальные вложения в нематериальные активы	1112	-	9 658	9 658
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	519	519	519
	в том числе:				
3.2	оборудование	1151	519	254	254
	приобретение компонентов основных средств	1152	-	265	265
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.3	Финансовые вложения	1170	1 722 279	405 409	-
3.15	Отложенные налоговые активы	1180	-	1 392	-
3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	1 149	156	-
	Итого по разделу I	1100	1 751 905	417 134	10 177
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.5	Запасы	1210	7 588	82	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.6	Дебиторская задолженность	1230	60 851 961	10 610 602	631
	в том числе:				
3.6	расчеты по авансам выданным	1231	19 628	12 157	631
3.6	расчеты по операциям с ценными бумагами	1232	67 396	2 347 306	-
3.6	средства целевого финансирования в рублях	1233	59 256 623	7 956 473	-
3.6	права участника долевого строительства	1234	1 489 048	294 573	-
3.6	финансирование конкурсного производства	1235	-	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
3.6	процентные доходы	1236	18 486	-	-
3.6	прочая	1237	780	93	-
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	16 567 523	6 403 696	-
3.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	32 280 609	767 108	110 577
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	160
	Итого по разделу II	1200	109 707 681	17 781 488	111 368
	<b>БАЛАНС</b>	1600	111 459 586	18 198 622	121 545

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>				
	Паевой фонд	1310	-	-	-
	Целевой капитал	1320	-	-	-
3.8	Целевые средства	1350	(551 041 169)	(63 818 585)	(493 170)
	в том числе:				
	прибыль от приносящей доход деятельности	1351	1 265 900	99 782	-
3.9	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	28 477	10 177	10 177
	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	(551 012 692)	(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
3.15	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 934	-	-
3.12	Оценочные обязательства	1430	233 792 836	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	233 807 770	67 817 583	31 479
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.10	Заемные средства	1510	853 713	325 038	-
3.11	Кредиторская задолженность	1520	69 183 580	8 689 252	12 020
	в том числе:				
3.11	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	25 505	14 391	12 020
3.11	по налогам и сборам	1522	107 554	7 977	-
3.11	прочие	1523	2 443 790	1 558	-
3.11	финансирование завершения строительства	1524	55 670 180	8 000 000	-
3.11	финансирование конкурсного производства	1525	308 880	370 753	-
3.11	расчеты с застройщиками по договорам участия в долевом строительстве	1526	776 625	294 573	-
3.11	расчеты с физическими лицами - участниками долевого строительства	1528	9 851 046	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.12	Оценочные обязательства	1540	358 627 215	5 175 157	561 039
	в том числе:				
3.12	резерв по обязательствам Фонда (актуарное оценивание)	1541	339 012 628	2 877 417	551 713
3.12	Резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства	1542	15 023 300	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
3.12	оценочные обязательства за услуги аудита и актуарного оценивания	1543	5 700	15 740	9 000
3.12	резерв выплат для случаев банкротства	1544	4 574 933	2 282 000	-
3.12	Резерв на оплату отпусков	1545	10 654	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	428 664 508	14 189 447	573 059
	БАЛАНС	1700	111 459 586	18 198 622	121 545

Генеральный директор, Председатель Правления  
О. Говорун

Главный бухгалтер  
Я. Жиганова

27 марта 2020 года



Отчет о целевом использовании средств  
за Январь 2019 г. - Декабрь 2019 г.

Организация ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки  
Организационно-правовая форма / форма собственности

Фонды / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды			
Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Форма по ОКУД	0710001		
по ОКПО	19921257		
ИНН	7704446429		
по ОКВЭД	64.99		
по ОКФС / ОКФС	70400	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
3.8	Остаток средств на начало отчетного года	6100	(63 818 585)	(493 170)
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
3.8	Целевые взносы	6220	98 695 705	9 655 188
3.8	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230		8 000 000
3.8	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	1 265 900	99 782
	Прочие	6250		
3.8	Всего поступило средств	6200	99 961 605	17 754 970
	Использовано средств			
3.8	Расходы на целевые мероприятия	6310	(61 614 560)	(8 546 660)
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	(61 614 560)	(8 546 660)
3.8	Расходы на содержание аппарата управления	6320	(372 169)	(39 425)
	в том числе:			
3.8	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	(321 152)	(29 917)
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
3.8	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	(1 608)	(41)
3.8	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	(46 813)	(2 809)
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
3.8	прочие	6326	(2 596)	(6 658)
3.8	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	(18 300)	-
3.8	Прочие	6350	(525 179 160)	(72 494 300)
	Всего использовано средств	6300	(587 184 189)	(81 080 385)
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	(551 041 169)	(63 818 585)

Генеральный директор, Председатель Правления  
О. Говорун

Главный бухгалтер  
Я. Жиганова

27 марта 2020 года





**Отчет о финансовых результатах  
за Январь 2019 г. - Декабрь 2019 г.**

Организация	публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности	Фонды / Частная собственность	по ОКПО	31	12	2019
Организационно-правовая форма / форма собственности	Фонды / Частная собственность	ИНН	19921257		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД	64.99		
Местонахождение (адрес)	125009, Москва г, УЛИЦА ВОЗДВИЖЕНКА, ДОМ 10, ПОМ./КОМ. XI/18	по ОКФС / ОКЕИ	70400	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2019 г.	за Январь - Декабрь 2018 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	1 456 777	123 941
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.13	Прочие доходы	2340	16 314 778	250 111
3.14	Прочие расходы	2350	(16 228 847)	(256 735)
3.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 542 708	117 317
	Текущий налог на прибыль	2410	(260 483)	(18 927)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
3.15	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(22 445)	(2 497)
3.15	Изменение отложенных налоговых активов	2450	6 120	3 889
	Прочее	2460	-	-
3.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 265 900	99 782

Пояснения	Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2019 г.	за Январь - Декабрь 2018 г.
	Результаты от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результаты от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
3.15	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 265 900	99 782
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Управленческие Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор, Председатель Правления  
О. Говорун

Главный бухгалтер  
Я. Жиганова

27 марта 2020 года



**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь 2019 г. - Декабрь 2019 г.

Организация **ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"**  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки**  
Организационно-правовая форма / форма собственности

Фонды / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
Форма по ОКУД	0710001	
Дата (число, месяц, год)	31	12 2019
по ОКПО	19921257	
ИНН	7704446429	
по ОКВЭД	64.99	
по ОКOPФ / ОКФС	70400	16
по ОКЕИ	384	

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	56 967 028	9 704 229
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 (взнос) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства	4114	31 142 606	9 655 188
целевое финансирование	4115	22 287 099	43 527
денежные средства полученные от организаций-застройщиков в рамках Федерального закона 214-ФЗ (СК)	4116	2 721 180	-
прочие поступления	4119	816 143	5 514
Платежи - всего	4120	(17 457 715)	(271 231)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(232 709)	(54 819)
в связи с оплатой труда работников	4122	(304 277)	(28 702)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 250)	-
налога на прибыль организаций	4124	(170 320)	(10 950)
финансирование процедуры конкурсного производства	4125	(447 030)	(174 907)
финансирование строительства	4126	(16 242 208)	-
прочие платежи	4129	(55 921)	(1 853)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	39 509 313	9 432 998
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	17 292 242	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	16 215 365	185 047
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 076 877	113 015
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(25 769 997)	(9 360 529)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(18 961)
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	(25 769 997)	(9 320 568)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(8 477 755)	(9 062 467)
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	622 943	286 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	622 943	286 000
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	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(141 000)	-
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 (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(141 000)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	481 943	286 000
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	31 513 501	656 531
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	767 108	110 577
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	32 280 609	767 108
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор, Председатель Правления  
О. Говорун

Главный бухгалтер  
Я. Жиганова

27 марта 2020 года





**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН -  
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА ПЕРИОД 2019 ГОД**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» за период деятельности с 01 января 2019 года по 31 декабря 2019 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 – Закон № 218-ФЗ) путем реорганизации в форме преобразования некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429, период деятельности с 15 декабря 2016 года по 20 октября 2017 года).

Юридический 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 2019 год составила 98 человек.



## 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» (Протокол заседания Правления от 19.12.2019 №2/45).

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

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года собственные средства Фонда составляли отрицательную величину в связи с превышением уровня оценочных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства, определенных в соответствии с отчетом об актуарном оценивании, над величиной активов Фонда. 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.

Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2019 года Фонду «Специальные проект Фонда защиты прав граждан» некоммерческой организации Фонда были переданы обязательства группы компаний Урбан групп (далее – Urban Group), находящейся в процедуре банкротства, перед гражданами – участниками долевого строительства по завершению строительства жилых комплексов (далее – ЖК) и объектов инфраструктуры по проектам в Московской области (ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково»,

ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный»), а также обязательства ООО «Квартстрой Центр» по проекту в Нижегородской области (ЖК «Новинки Smart City»). В соответствии с определениями Арбитражного суда активы и обязательства по данным проектам были переданы некоммерческой организации Фонда по актам приема-передачи в 2019 году.

12 сентября 2019 года Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 были утверждены правила принятия решений публично-правовой компанией о финансировании или нецелесообразности финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве застройщиков). В ноябре и декабре 2019 года Наблюдательным советом Фонда были приняты первые решения о восстановлении прав граждан-участников долевого строительства, которые включали как решения о выплате компенсаций, так и решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов и передаче завершенных строительством помещений участникам долевого строительства.

По результатам принятых Наблюдательным советом Фонда решений в настоящей финансовой отчетности были отражены обязательства перед участниками долевого строительства по выплате компенсаций и завершению строительства (Примечание 3.11).

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

Предусмотрена 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, в соответствии с п. 2 ст. 10 Закона № 218-ФЗ. Отчетом об актуарном оценивании по состоянию на 31 декабря 2019 года определена центральная оценка тарифа, обеспечивающая платежеспособность Фонда в 50% случаев, в размере не менее 16.5 % от суммы ДДУ. Непрерывность деятельности Фонда может быть обеспечена за счет внесения в имущество Фонда имущественного взноса Российской Федерации и/или иных публично-правовых образований на финансирование мероприятий по завершению строительства в соответствии с п. 1 ст. 9.1 Закона № 218-ФЗ.

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

Финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан-участников долевого строительства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации



№ 1192 осуществляется за счет средств компенсационного фонда, при недостаточности средств компенсационного Фонда за счет средств федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2019 года в соответствии с заключенными соглашениями Фонду одобрены государственные субсидии в размере 62,83 млрд руб., включая 43,46 млрд руб. из федерального бюджета, 11,59 млрд руб. из бюджета Московской области, 7,81 млрд рублей из бюджетов субъектов Российской Федерации.

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

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

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

## **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 объявления 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 возмещения гражданам – участникам долевого строительства производится по мере заключения соглашений о их предоставлении с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, с государственными органами субъектов Российской Федерации при условии наличия соответствующих бюджетных обязательств в федеральном и (или) региональном бюджете.

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

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

### 2.12. Учет расходов по займам и кредитам

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

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

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

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

### 2.13. Учет доходов

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

В 2019 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, 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 средневзвешенного 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 2020 год описание учета приобретенных ценных бумаг в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

В связи с вступлением законную силу Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» был описан процесс учета поступлений страховых премий от копаний-застройщиков в рамках страхования своей гражданской ответственности.

В учетную политику на 2019 год Фонд добавлял описание подхода к учету приобретаемых объектов недвижимости путем заключения ДДУ с застройщиками 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». Данные дополнения не повлияли на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Фонда за 2018 год.

### 3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА ПЕРИОД С 1 ЯНВАРЯ 2019 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА

#### 3.1. Нематериальные активы

В течение 2019 года Фонду были переданы в полном объеме исключительные права на программное обеспечение для взаимодействия информационных систем Росреестра и систем учета денежных средств Застройщиков, а также были выполнены работы по развитию указанного программного обеспечения. Полученный программный продукт был принят к учету в качестве нематериального актива стоимостью 27 957 тыс. руб.

Вид НМА	Период	Изменения за период, тыс. руб.				На 31 декабря 2019 года
		На 01 января 2019 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	за 2019г.	9 658	18 300	3 050	27 958	27 958
	за 2018г.	9 658	–	–	–	9 658
	за 2017г.	–	9 658	1 473	–	9 658

#### 3.2. Основные средства

По состоянию на 31 декабря 2019 года основные средства Фонда составляют 519 тыс. руб., Износ основных средств, учитываемый на забалансовом счете, составляет 158 тыс. руб.

Наличие и движение основных средств представлено в таблице ниже.

Наименование показателя	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			Переоценка		На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленный износ		Выбыло объектов		Начислено износа	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленный износ
					первоначальная стоимость	накопленный износ					
Основные средства – всего	за 2019г.	254	(72)	265	–	–	(86)	–	–	519	(158)
	за 2018г.	254	(21)	–	–	–	(51)	–	–	254	(72)
	за 2017г.	–	–	254	–	–	(21)	–	–	254	(21)
Программно-аппаратный комплекс «Застава-DL»	за 2019г.	254	(72)	265	–	–	(86)	–	–	519	(158)
	за 2018г.	254	(21)	–	–	–	(51)	–	–	254	(72)
	за 2017г.	–	–	254	–	–	(21)	–	–	254	(21)



Незавершенные капитальные вложения представлены в таблице ниже.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	Списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	за 2019г.	265	-	-	(265)	-
	за 2018г.	265	-	-	-	265
	за 2017г.	-	519	-	(254)	265
в том числе: Программно-аппаратный комплекс «Застава-DL»	за 2019г.	265	-	-	(265)	-
	за 2018г.	265	-	-	-	265
	за 2017г.	-	519	-	(254)	265

### 3.3. Финансовые вложения

В структуре финансовых вложений Фонда учитываются долевые (вклад в уставный капитал другой организации), долговые (облигации) финансовые вложения, а также депозиты размещенные в АО «Банк ДОМ.РФ» сроком свыше 90 дней.

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 2019 года, по видам представлены в таблице ниже:

Наименование показателя	на 31 декабря 2019 года	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года
<b>Внеоборотные, всего</b>	<b>1 722 279</b>	<b>405 409</b>	-
в том числе:			
ценные бумаги (облигации федерального займа)	728 613	384 409	-
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «ДОМ.РФ»)	972 666	-	-
Взносы в уставные капиталы	21 000	21 000	-
<b>Оборотные, всего</b>	<b>16 567 523</b>	<b>6 403 696</b>	-
в том числе:			
ценные бумаги (облигации федерального займа)	1 349 974	4 519 637	-
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «ДОМ.РФ»)	5 217 549	1 884 059	-
Депозиты сроком свыше 90 дн.	10 000 000	-	-
<b>Финансовые вложения, итого</b>	<b>18 289 802</b>	<b>6 809 105</b>	-

По состоянию на 31 декабря 2019 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 2019 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 2019 года	Стоимость на 31 декабря 2019 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.

Таблица. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)	накопленная корректура	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	Реклассификация из долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные	первоначальная стоимость	накопленная корректура
Долгосрочные - всего	за 2019г. за 2018г. за 2017г.	406 428	(1 019)	1 658 248	-	-	-	42 582 (1 019)	(383 960)	1 679 248	43 031 (1 019)
в том числе:											
взнос в уставный капитал ООО «Технический»	за 2019г. за 2018г. за 2017г.	21 000	-	-	-	-	-	-	-	21 000	-
закладчик Фонда защиты прав дольщиков»	за 2019г. за 2018г. за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
облигации федерального займа	за 2019г. за 2018г. за 2017г.	385 428	(1 019)	707 600	-	-	-	20 564 (1 019)	(383 960)	707 600	21 013 (1 019)
облигации (эмиссия АО «ДОМ.РФ»)	за 2019г. за 2018г. за 2017г.	-	-	950 648	-	-	-	22 018	-	950 648	22 018
Краткосрочные - всего	за 2019г. за 2018г. за 2017г.	6 407 877	(4 181)	26 397 671	(16 659 387)	(3 650)	(275)	45 233 (3 906)	383 960	16 531 590	35 933 (4 181)
в том числе:											
Депозиты	за 2019г. за 2018г. за 2017г.	-	-	10 000 000	-	-	-	-	-	10 000 000	-
облигации федерального займа	за 2019г. за 2018г. за 2017г.	4 521 198	(1 561)	13 011 256	(16 594 197)	(3 650)	(275)	32 968 (1 286)	383 960	1 323 685	26 289 (1 561)
облигации (эмиссия АО «ДОМ.РФ»)	за 2019г. за 2018г. за 2017г.	1 886 679	(2 620)	3 386 415	(65 190)	-	-	12 265 (2 620)	-	5 207 905	9 644 (2 620)
Финансовых вложений - всего	за 2019г. за 2018г. за 2017г.	6 814 305	(5 200)	28 055 919	(16 659 387)	(3 650)	(275)	87 815 (4 925)	-	18 210 838	78 964 (5 200)

29

### 3.4. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы Фонда на 31 декабря 2019 года составляют 1 149 тыс. руб. и представлены расходами будущих периодов (лицензии на программное обеспечение сроком использования более 12 месяцев).

Прочие внеоборотные активы	на 31 декабря 2019 года	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года
Расходы будущих периодов (лицензии на программное обеспечение сроком использования более 12 месяцев)	1 149	156	-
<b>Итого</b>	<b>1 149</b>	<b>156</b>	<b>-</b>

### 3.5. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы Фонда представлены следующим образом.

Запасы	на 31 декабря 2019 года	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года
Товары для перепродажи	6 163	36	-
Расходы будущих периодов (лицензии на программное обеспечение сроком использования менее 12 месяцев)	1 098	46	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	327	-	-
<b>Итого</b>	<b>7 588</b>	<b>82</b>	<b>-</b>

В составе строки «Товары для перепродажи» основные изменения произошли за счет регистрации права собственности на две квартиры по договору долевого участия заключенного с ООО «Ваш город», обязательства по которому перешли к Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» в мае 2019 года.

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 2019 года представлена следующим образом:

Дебиторская задолженность	на 31 декабря 2019 года	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года
<b>Краткосрочная</b>	<b>60 851 961</b>	<b>10 610 602</b>	<b>631</b>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	19 628	12 157	631
Расчеты по операциям с ценными бумагами	67 396	2 347 306	-
Средства целевого финансирования	59 256 623	7 956 473	-

30



	на 31 декабря 2019 года	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года
<b>Дебиторская задолженность</b>			
Права участника долевого строительства	1 489 048	294 573	–
Процентные доходы	18 486	–	–
Прочие	780	93	–
<b>Итого</b>	<b>60 851 961</b>	<b>10 610 602</b>	<b>631</b>

На 31 декабря 2019 года авансы выданные составляют 19 628 тыс. руб., из них 59,9 % приходятся на договоры аренды офисных помещений заключенных с АО «ДОМ.РФ» и АО «Банк ДОМ.РФ».

Расчеты по операциям с ценными бумагами включают дебиторскую задолженность на дату 31 декабря 2019 года по начисленному купонному доходу по облигациям федерального займа и биржевым ценным бумагам в размере 19 199 тыс. руб. и 48 197 тыс. руб. соответственно.

Средства целевого финансирования в сумме 59 256 623 тыс. руб. представляют собой принятые к бухгалтерскому учету бюджетные средства согласно пункту 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» (ПБУ 13/2000).

По состоянию на 31 декабря 2019 года у Фонда отсутствуют невыполненные условия предоставления бюджетных средств.

С Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации заключены ряд соглашений на общую сумму 43 456 473 тыс. руб. По итогам 2019 года доступный лимит по которым составил 35 350 732 тыс. руб. Субсидии полученные из средств Федерального бюджета расходовались на финансирование мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов Urban Group, ЖК «Новинки SmartCity», финансирование процедур конкурсного производства в соответствии с пунктом 3 статьи 59, пунктом 3.2 статьи 201.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также на покрытие расходов некоммерческих организаций Фонда, возникающих в процессе выполнения ими своей уставной деятельности.

В течение 2019 года также были заключены два соглашения с Министерством жилищной политики Московской области на предоставление субсидии в общем размере 11 590 975 тыс. руб. в целях реализации плана мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах Urban Group, утвержденного заместителем председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко от 27.01.2018 № 5620п-П9, в части финансирования завершения строительства объектов незавершенного строительства. На конец 2019 года доступный лимит по указанным соглашениям составил 4 560 290 тыс. руб.

Также в 2019 году были заключены соглашения с рядом субъектов Российской Федерации в соответствии с которыми, по итогу 2019 года, в Фонде учтены не исполненные требования по получению субсидий в общем размере 1 207 216 тыс. руб. к бюджетам Ярославской, Челябинской, Ленинградской, Самарской, Калининградской, Орловской, Тамбовской, Брянской, Тульской и Ивановской областей, а также Ставропольского края и республики Башкортостан. Средства предоставлены на цели, предусмотренные статьей 13.1 Закона № 218-ФЗ.

На конец года была признана дебиторская задолженность по получению средств субсидий из государственных органов необходимых для завершения строительства проектов, застройщиком которых является Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» в общем размере 14 681 662 тыс. руб. А также требования на общую сумму 8 755 300 тыс. руб. по завершению строительства таких проектов как: ГРАНД-СТРОЙ, ЖСК «Оптимист-2018» (бывший ЖСК «Оптимист-2000»), ЖСК «Победитель» (бывший ЖСК «Оптимист-2000»), ЖСК Московская 30А, Мегаполис-Развитие, ОАО «Пензастрой», ООО «Град», ООО «Фирма Свей», ООО «Фон», ООО «АвтоХолдингСервис», ООО «Сентябрь-два», ООО «Звезда-2», ООО ИСК «РАС», Сибстройинвест, СНВ Северо-Запад, Строительная компания «Навис».

По статье «Права участника долевого строительства» в сумме 1 489 048 тыс. руб. отражены имущественные права Фонда на объекты недвижимости, приобретенные в рамках договоров участия в долевом строительстве с застройщиками Urban Group, признанными по решению суда несостоятельными (банкротами).

По статье «Процентные доходы» в сумме 18 486 тыс. руб. отражены процентные доходы Фонда по депозитам, размещенным в АО «Банк ДОМ.РФ».

### 3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	на 31 декабря 2019 года	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года
Текущие счета в банках-резидентах	11 780 609	767 108	110 577
Депозиты сроком до 90 дн.	20 500 000	–	–
<b>Итого</b>	<b>32 280 609</b>	<b>767 108</b>	<b>110 577</b>

Остаток денежных средств на счетах в банках на 31 декабря 2019 года составляет 11 780 609 тыс. руб., из них остаток средств застройщиков на компенсационном счете, перечисленных в соответствии с Законом № 218-ФЗ в виде обязательных отчислений (взносов), составляет 2 688 370 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:

	01.01.2019г.- 31.12.2019г.	01.01.2018г.- 31.12.2018г.
<b>Остаток средств на начало отчетного года</b>	<b>(63 818 585)</b>	<b>(493 170)</b>
<b>Поступило средств в виде:</b>	<b>99 961 605</b>	<b>17 754 970</b>
субсидии из федерального бюджета в виде имущественных взносов Российской Федерации для осуществления мер по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства многоквартирных домов	41 547 009	8 000 000
субсидии из бюджетов субъектов Российской Федерации в виде имущественных взносов для осуществления мер по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства многоквартирных домов	23 284 940	–
обязательные отчисления застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства	33 863 756	9 655 188
прибыль от приносящей доход деятельности	1 265 900	99 782
<b>Использовано средств</b>	<b>(61 614 560)</b>	<b>(8 546 660)</b>
<b>Расходы на целевые мероприятия, в том числе:</b>	<b>(61 179 403)</b>	<b>(8 000 000)</b>
финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства	(61 179 403)	(8 000 000)
финансирование процедуры конкурсного производства застройщиков, признанных несостоятельными (банкротами) по решению суда	(385 157)	(545 660)
добровольный имущественный взнос в Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» в целях финансирования деятельности некоммерческой организации Фонда в соответствии с договором от 08.04.2019 № ФЗП-28/36-19	(50 000)	–
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>(372 169)</b>	<b>(39 425)</b>
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	(321 152)	(29 917)
аренда офисных помещений	(46 813)	(2 809)
расходы на служебные командировки и деловые поездки	(1 608)	(41)
расходы на услуги связи	(1 856)	(6 437)
программы для ЭВМ	(698)	(123)
прочие	(42)	(98)
<b>Приобретение объектов нематериальных активов</b>	<b>(18 300)</b>	<b>–</b>
<b>Прочие расходы</b>	<b>(242 695)</b>	<b>(69 013)</b>
проценты по займам	(51 982)	(7 558)
расходы на бухгалтерское сопровождение, консультационные услуги	(73 716)	(44 503)
вознаграждение банка-агента за услуги связанные с выплатой возмещению гражданам в соответствии с пунктами 1 и 1.1 статьи 13 Закона № 218-ФЗ	(35 928)	–

33

	01.01.2019г.- 31.12.2019г.	01.01.2018г.- 31.12.2018г.
оценочные обязательства за услуги аудита и актуарного оценивания	(18 900)	(15 740)
услуги по осуществлению дополнительного контроля за инвестированием временно свободных средств Фонда	(178)	(360)
иные расходы	(61 991)	(852)
<b>Резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства</b>	<b>(6 268 000)</b>	<b>–</b>
<b>Резерв выплат для случаев банкротства</b>	<b>(2 292 933)</b>	<b>(2 282 000)</b>
<b>Увеличение оценочной величины обязательств Фонда</b>	<b>(516 375 532)</b>	<b>(70 143 287)</b>
<b>Всего использовано средств</b>	<b>(587 184 189)</b>	<b>(81 080 385)</b>
<b>Итого</b>	<b>(551 041 169)</b>	<b>(63 818 585)</b>

Целевые взносы в сумме 98 965 705 тыс. руб. на 42 % представлены средствами субсидий федерального бюджета Российской Федерации в виде имущественных взносов, на 24 % взносами денежных средств застройщиков, поступивших с номинального счета на компенсационный счет Фонда и на 34 % средствами субсидий бюджетов субъектов Российской Федерации в виде имущественных взносов.

В 2019 году с некоммерческой организацией Фонда были заключены два соглашения с целью финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов, а также объектов инженерно-технического обеспечения, социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры в следующих проектах в Московской области: ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный» на общую стоимость 61 179 404 тыс. руб.

Согласно актуарному заключению оценочная величина обязательств Фонда по договорам долевого участия на 31.12.2019 составила 461 764 722 тыс. руб., обязательств, поступивших в рамках 153-ФЗ, составила 111 040 742 тыс. руб., обязательств по состоявшимся убыткам составила 4 574 933 тыс. руб. Данные величины основываются 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 2019 года представлен следующим образом:

	на 31 декабря 2019 года	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года
<b>Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества</b>			
Приобретение нематериальных активов	27 958	9 658	9 658
Приобретение объектов основных средств	519	519	519
<b>Итого</b>	<b>28 477</b>	<b>10 177</b>	<b>10 177</b>

34



### 3.10. Заемные средства

Задолженность по займам полученным представлена следующим образом:

	на 31 декабря 2019 года	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года
<b>Задолженность</b>			
долгосрочная задолженность по займам	–	–	31 000
долгосрочная задолженность по процентам	–	–	479
краткосрочная задолженность по займам	798 943	317 000	–
краткосрочная задолженность по процентам	54 770	8 038	–
<b>Итого</b>	<b>853 713</b>	<b>325 038</b>	<b>31 479</b>

За раскрытый период Фонд имеет заемные средства в виде займов в рамках договоров с АО «ДОМ.РФ». Займы предоставляются траншами на основании соответствующих согласованных сторонами заявок.

Стоимость займов в разрезе сроков погашения по состоянию на 31 декабря 2019 года представлена следующим образом:

	До 1 года	1 год - 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<b>Займы (АО «ДОМ.РФ»)</b>	<b>798 943</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>798 943</b>
03/3535-18_6 от 29.10.2018	1 000	–	–	1 000
03/3535-18_7 от 29.10.2018	53 000	–	–	53 000
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
03/4095-17_7 от 19.10.2017	27 000	–	–	27 000
03/60-19_10 от 21.01.2019	50 900	–	–	50 900
03/60-19_11 от 21.01.2019	54 800	–	–	54 800
03/60-19_12 от 21.01.2019	32 200	–	–	32 200
03/60-19_13 от 21.01.2019	100 600	–	–	100 600
03/60-19_2 от 21.01.2019	14 200	–	–	14 200
03/60-19_3 от 21.01.2019	54 500	–	–	54 500
03/60-19_4 от 21.01.2019	54 800	–	–	54 800
03/60-19_5 от 21.01.2019	50 000	–	–	50 000
03/60-19_6 от 21.01.2019	51 100	–	–	51 100
03/60-19_7 от 21.01.2019	38 700	–	–	38 700
03/60-19_8 от 21.01.2019	6 500	–	–	6 500
03/60-19_9 от 21.01.2019	16 643	–	–	16 643
Договор займа 03/4095-17 от 19.10.2017	31 000	–	–	31 000
Договор займа № 03/3535-18_1 от 29.10.2018	50 000	–	–	50 000
<b>Итого</b>	<b>798 943</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>798 943</b>

### 3.11. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2019 года представлена следующим образом:

Кредиторская задолженность	на 31 декабря 2019 года	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года
Задолженность по налогам и сборам	107 554	7 977	–
Финансирование завершения строительства	55 670 180	8 000 000	–
Возмещение банку-агенту затрат, связанных с выплатой возмещений гражданам в соответствии с пунктами 1 и 1.1 статьи 13 Закона № 218-ФЗ	2 431 105	–	–
Финансирование конкурсного производства	308 880	370 753	–
Расчеты с застройщиками по договорам участия в долевом строительстве	776 625	294 573	–
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	25 505	14 391	12 020
Расчеты с физическими лицами - участниками долевого строительства	9 851 046	–	–
Прочие кредиторы	12 685	1 558	–
<b>Итого</b>	<b>69 183 580</b>	<b>8 689 252</b>	<b>12 020</b>

Кредиторская задолженность по финансированию завершения строительства представлена обязательством перед некоммерческой организацией Фонда финансированию завершения строительства проектов ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный», ЖК «Новинки Smart City» в соответствии с условиями соглашений о предоставлении финансирования, заключенного между Фондом и его некоммерческой организацией. В составе прочей кредиторской задолженности отражены не исполненные на конец года обязательства перед дольщиками по выплате компенсаций, размеры которых утверждены Наблюдательным советом в 2019 году.

### 3.12. Оценочные обязательства

Движение оценочных обязательств за период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2019 года представлено следующим образом:

Таблица. Движение оценочных обязательств

	На оплату отпусков	Резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства	Оценочная величина актуарного обязательства	Резерв выплат для случаев банкротства	Оценочные обязательства по прочим услугам	Итого
<b>Баланс на 31 декабря 2017 года</b>	326	-	551 713	-	9 000	561 039
Увеличение резервов	2 601	-	70 143 287	2 282 000	15 740	72 443 628
Использование резервов	(1 495)	-	-	-	(9 000)	(10 495)
<b>Баланс на 31 декабря 2018 года</b>	1 432	-	70 695 000	2 282 000	15 740	72 994 172
Увеличение резервов	20 349	15 023 300	516 375 532	2 292 933	18 900	533 731 014
Использование резервов	(11 127)	-	(14 265 068)	-	(28 940)	(14 305 135)
<b>Баланс на 31 декабря 2019 года</b>	10 654	15 023 300	572 805 464	4 574 933	5 700	592 420 051

37

В соответствии с п. 7 статьи 3 Закона № 218-ФЗ, Федеральным законом от 2 ноября 2013 года № 293-ФЗ «Об актуарной деятельности в Российской Федерации» деятельность Фонда подлежит обязательному актуарному оцениванию.

Согласно результатам актуарного заключения на 31 декабря 2019 года сумма обязательств Фонда составляет 572 805 464 тыс. руб., резерв выплат для двух случаев банкротства (Urban Group, Реставрация) составляет 4 574 933 тыс. руб.

В 2019 году прошло три заседания Наблюдательного совета (НС-10-2019 от 18.11.2019, НС-11-2019 от 09.12.2019, НС-12/2019 от 26.12.2019) на которых были приняты решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в ряде субъектов Российской Федерации на общую сумму 18 579 млн. руб.

25.07.2019 г. было заключено соглашение от № ФЗП-28/93-19 с Фондом «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства», 29.11.2019 было заключено дополнительное соглашение № 1 предметом которого является оказание целевой финансовой помощи некоммерческой организации Фонда, источником формирования которой являются доведенные до Фонда из федерального бюджета и из бюджета Нижегородской области средства субсидий в общем размере 3 556 млн. руб. на финансирование мероприятий по завершению строительства проекта ЖК «Новинки SmartCity».

В результате того, что соглашения с Застройщиками, осуществляющими строительство объектов незавершенного строительства в других субъектах Российской Федерации на конец 2019 года заключены не были, были созданы резервы под мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства в соответствии с размерами, утвержденными Наблюдательным советом в общем размере 15 023 млн руб.

### 3.13. Прочие доходы

В течение 2019 и 2018 годов были получены следующие доходы:

Прочие доходы	2019 г.	2018 г.
Стоимость облигаций при погашении	16 202 546	237 622
Переоценка по ценным бумагам	111 869	12 489
Прочие	363	-
<b>Прочие доходы, итого:</b>	<b>16 314 778</b>	<b>250 111</b>

Проценты к получению за 2019 и 2018 годы представлены следующим образом:

Проценты к получению	2019 г.	2018 г.
Доходы по процентам на депозит	822 088	5 387
Начисленный купонный доход	634 689	118 554
<b>Проценты к получению, итого:</b>	<b>1 456 777</b>	<b>123 941</b>

38



### 3.14. Прочие расходы

Прочие расходы за 2019 и 2018 годы представлены следующим образом:

Прочие расходы	2019 г.	2018 г.
Стоимость облигации при покупке	16 197 093	237 253
Переоценка по ценным бумагам	27 704	17 689
Комиссия за депозитарные услуги	2 607	974
Комиссия биржи	1 052	652
Комиссии брокера	222	161
Прочие	169	6
<b>Прочие расходы, итого</b>	<b>16 228 847</b>	<b>256 735</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 2019 год составила 1 542 708 тыс. руб. (за 2018 год прибыль до налогообложения составляла 117 317 тыс. руб.).

Изменение отложенных налоговых активов за 2019 год составило 6 120 тыс. руб.

Изменение отложенных налоговых обязательств за 2019 год составило 22 445 тыс. руб.

Совокупный расход по налогу на прибыль, облагаемый по ставкам 15% и 20%, на 31 декабря 2019 года составил 260 483 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2019 и 2018 годы представлен следующим образом:

	За 2019 г.	За 2018 г.
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету</b>	<b>1 542 708</b>	<b>117 317</b>
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, облагаемой по ставке 15%	(95 202)	(117 783)
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, облагаемой по ставке 20%	(181 606)	247
<b>Постоянные разницы:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Временные разницы:</b>	<b>(81 625)</b>	<b>6 956</b>
Переоценка ценных бумаг	(84 164)	5 200
Комиссия брокера	(61)	154
Комиссия биржи	190	628
Комиссия за депозитарные услуги	2 607	974
Прочие доходы (расходы)	(197)	-
<b>Налогооблагаемая прибыль (убыток)</b>	<b>1 461 083</b>	<b>124 274</b>
<b>Убыток текущего периода по НУ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Налог на прибыль</b>	<b>260 483</b>	<b>18 927</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, операции по финансированию мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, услуги по ведению бухгалтерского и налогового сопровождения, а также вознаграждение основного управленческого персонала.

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» по состоянию на 31 декабря 2019 года были выделены следующие связанные стороны:

#### Генеральный директор Фонда:

Говорун Олег Маркович, с 03.09.2019;  
Плутник Александр Альбертович, по 02.09.2019.

#### Заместители генерального директора Фонда:

Говорун Олег Маркович, с 02.07.2019 по 02.09.2019;  
Карелов Евгений Александрович, по 09.09.2019;  
Ниденс Алексей Викторович;  
Демин Игорь Леонидович.

#### Финансовый директор Фонда:

Овсеян Давид Самвелович, с 01.01.2019.

#### Главный бухгалтер Фонда:

Осипова Марина Васильевна, с 05.08.2019 (фамилия до 22.10.2019 – Лемешева);  
Максимова Елена Юрьевна, по 02.08.2019.

#### Генеральный директор Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков»:

Сполохова Наталья Сергеевна, с 10.09.2019;  
Карелов Евгений Александрович, с 16.04.2019 по 09.09.2019;  
Комар Владимир Леонидович, по 15.04.2019.

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

Косов Иван Юрьевич, исполняющий обязанности генерального директора с 11.09.2019;  
Бетин Вячеслав Олегович, с 09.04.2019 по 10.09.2019;  
Колбая Ираклий Тамазович, с 31.01.2019 по 08.04.2019;  
Мазанков Алексей Александрович, по 30.01.2019.

#### Заместитель генерального директора ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков»:

Комар Владимир Леонидович, по 08.04.2019;  
Мазанков Алексей Александрович, по 22.04.2019;  
Баскаков Дмитрий Юрьевич, с 19.08.2019.

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:

**Председатель Наблюдательного совета Фонда:**

Чуйченко Константин Анатольевич, с 19.07.2019;  
Приходько Сергей Эдуардович, по 19.07.2019;

**Члены Наблюдательного совета Фонда:**

Говорун Олег Маркович, с 23.09.2019;  
Мельниченко Олег Владимирович;  
Моисеев Алексей Владимирович;  
Николаев Николай Петрович;  
Плутник Александр Альбертович;  
Сташишин Никита Евгеньевич.

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

**Председатель Правления Фонда:**

– Говорун Олег Маркович, с 28.08.2019;  
– Плутник Александр Альбертович, по 28.08.2019;

**Члены Правления Фонда:**

– Плутник Александр Альбертович, с 06.09.2019 по 15.11.2019;  
– Карелов Евгений Александрович, по 06.09.2019;  
– Кулаков Леонид Олегович, с 16.11.2019;  
– Ниденс Алексей Викторович;  
– Демин Игорь Леонидович;  
– Шлепов Виктор Игоревич.

**4.1. Операции со связанными сторонами**

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

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

	<u>01.01.2019- 31.12.2019</u>	<u>01.01.2018- 31.12.2018</u>
<b>Движение денежных средств</b>		
Получение займов	622 943	286 000
Погашение займов	(141 000)	–
Оплата за услуги аренды помещения	(42 374)	(2 575)
Оплата за комплекс услуг (бухгалтерское сопровождение)	(24 775)	(34 768)
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	–	–
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b><u>414 794</u></b>	<b><u>248 657</u></b>

Сумма начисленных процентов за 2019 год составила 54 770 тыс. руб., за 2018 год – 8 038 тыс. руб.

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

	<u>01.01.2019- 31.12.2019</u>	<u>01.01.2018- 31.12.2018</u>
<b>Движение денежных средств</b>		
Покупка облигаций АО «ДОМ.РФ»	(4 337 063)	(1 889 768)
Купонный доход по облигациям АО «ДОМ.РФ»	371 764	9 529
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b><u>(3 965 299)</u></b>	<b><u>(1 880 239)</u></b>

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

	<u>01.01.2019- 31.12.2019</u>	<u>01.01.2018- 31.12.2018</u>
<b>Движение денежных средств</b>		
Покупка облигаций Минфин России	(13 718 856)	(5 182 561)
Погашение номинала облигаций Минфин России	16 197 093	237 253
Купонный доход по облигациям Минфин России	705 129	103 491
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b><u>3 183 366</u></b>	<b><u>(4 841 817)</u></b>

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

	<u>01.01.2019- 31.12.2019</u>	<u>01.01.2018- 31.12.2018</u>
<b>Движение денежных средств</b>		
Комиссия брокера	(222)	(168)
Проценты по депозитным сделкам	742 513	4 088
Депозитарные услуги	(2 607)	(974)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b><u>739 684</u></b>	<b><u>2 946</u></b>

На 31 декабря 2019 года остаток денежных средств на брокерском счете в ПАО Сбербанк отсутствует.



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

В 2019 году Фондом были направлены средства в адрес некоммерческой организации Фонда в следующем объеме:

Источник (реквизиты соглашения)	Сумма, тыс. рубли
от 26.12.2018 № ФЗП-16/57-18	5 000 000
от 09.08.2019 № 069-20-2019-004	32 362
от 24.10.2018 № ФЗП-16/36-18/07-23/с	2 406 771
от 10.10.2019 № 069-20-2019-005	125 578
от 01.03.2019 № 0103/1	4 473 113
от 01.07.2019 № 0107/1	1 672 683
от 29.10.2019 № ФЗП-28/272-19	812 162
Компенсационный фонд	834 650
Добровольный имущественный взнос из собственных средств	50 000
<b>Итого</b>	<b>15 407 319</b>

#### Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность со связанными сторонами на 31 декабря 2019 года представлена следующим образом:

	на 31 декабря 2019 года	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 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)	19 199	27 705	–
Начисленный купонный доход по ценным бумагам (АО «ДОМ.РФ»)	48 197	19 601	–
Средства целевого финансирования (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации)	35 350 732	7 956 473	–
Средства целевого финансирования (Министерство жилищной политики Московской области)	4 010 987	–	–
Ивановская область	15 900	–	–
Ставропольский край	62 000	–	–
Ленинградская область	180 500	–	–
Орловская область	37 700	–	–
Тамбовская область	35 600	–	–
Республика Башкортостан	175 000	–	–
Челябинская область	183 500	–	–
Ярославская область	263 866	–	–
Самарская область	140 250	–	–

43

	на 31 декабря 2019 года	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года
Калининградская область	66 900	–	–
Брянская область	16 000	–	–
Услуги аренды помещений (арендодатель АО «ДОМ.РФ»)	8 874	382	616
УФК по Тульской области	30 000	–	–
<b>Итого</b>	<b>40 645 205</b>	<b>10 304 161</b>	<b>616</b>

В 2019 году Фондом согласно пункта 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» (ПБУ 13/2000) учтены субсидии из федерального бюджета в виде имущественных взносов Российской Федерации 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, от 09.08.2019 № 069-20-2019-004, от 10.10.2019 № 069-20-2019-005 с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в общей сумме 43 456 473 тыс. руб.

В 2019 году Фондом согласно пункта 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» (ПБУ 13/2000) учтены субсидии из Министерства жилищной политики Московской области в рамках соглашений от 01.03.2019 № 0103/1, 01.07.2019 № 0107/1 в общей сумме 11 590 975 тыс. руб.

В 2019 году Фондом согласно пункта 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» (ПБУ 13/2000) были учтены заключенные с субъектами Российской Федерации соглашения о предоставлении субсидий из средств региональных бюджетов субъектов. В рамках заключенных соглашений с Фондом были получены субсидии в общем размере 6 626 470 тыс. руб.

На 31 декабря 2019 года дебиторская задолженность в пользу Фонда по предоставлению услуг аренды помещений от АО «ДОМ.РФ» по договору от 19.10.2017 № 07/4091-17 составляет 8 874 тыс. руб.

#### Заемные средства и кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность на 31.12.2019 года в пользу АО «ДОМ.РФ» составляет 855 550 тыс. руб. и представляет собой задолженность по займу полученному в части основного долга в размере 798 943 тыс. руб. и процентов начисленных в размере 54 770 тыс. руб., за комплекс услуг сопровождения деятельности по договору от 19.10.2017 № 02/4089-17 (1 837 тыс. руб.).

Кредиторская задолженность на 31.12.2018 года в пользу АО «ДОМ.РФ» составляла 339 275 тыс. руб. и была представлена задолженностью по займу полученному в части основного долга в размере 317 000 тыс. руб. и процентов начисленных в размере 8 038 тыс. руб., а также за комплекс услуг сопровождения деятельности по договору от 19.10.2017 № 02/4089-17 в размере 14 237 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2017 года в пользу АО «ДОМ.РФ» составляла 33 402 тыс. руб. и была представлена задолженностью по займу полученному в части основного долга в размере 31 000 тыс. руб. и процентов начисленных в размере

44

479 тыс. руб., а также за комплекс услуг сопровождения деятельности по договору от 19.10.2017 № 02/4089-17 в размере 1 923 тыс. руб.

В составе кредиторской задолженности на конец года числятся обязательства в размере 2 431 105 тыс. руб. перед АО «Банк ДОМ.РФ», который как банк-агент осуществлял выплаты возмещений гражданам в соответствии с пунктами 1 и 1.1 статьи 13 Закона № 218-ФЗ.

Так же на 31.12.2019 у Фонда имеются обязательства по финансированию завершения строительства представлена обязательством перед некоммерческой организацией Фонда финансированию завершения строительства проектов ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха ОЗ», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный», ЖК «Новинки Smart City» в соответствии с условиями соглашений о предоставлении финансирования, заключенного между Фондом и его некоммерческой организации

Фонд не заключал договоры с негосударственными пенсионными фондами в течение периода с 15 декабря 2016 года по 31 декабря 2019 года.

Фонд не участвовал в совместной деятельности в течение периодов с 15 декабря 2016 года по 31 декабря 2019 года.

## 5. РИСКИ И УСЛОВАННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

### Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество, и механизмы управления рисками

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

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

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

### Актuarные 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. Актuarные

допущения формируются на дату оценки. Впоследствии допущения постоянно анализируются с целью обеспечения реалистичной и разумной оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

	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%

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

#### Операционные расходы

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

#### Тяжесть страховых случаев

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

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

При анализе исторических данных по проектам/очередям, фактически зафиксированным как остановленные, было выявлено, что порядка 93% жилых площадей попали в фактически остановленные дома, при этом порядка 7% жилых площадей попали в дома, которые были либо сданы, либо находятся в процессе строительства.

В результате было принято решение использовать для расчета обязательств единую ставку 95% с учетом нагрузки на риски в размере 2% во всех случаях. Увеличение данного показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

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

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 2019 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.;

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

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

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

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

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

Наименование показателя	2019 г.	2018 г.	2017 г.
Долгосрочные финансовые вложения	1 722 279	405 409	-
Дебиторская задолженность	63 013 592	10 610 602	631
Краткосрочные финансовые вложения	16 567 523	6 403 696	-
Денежные средства	32 280 609	767 108	110 577
<b>Итого</b>	<b>113 584 003</b>	<b>18 186 815</b>	<b>111 208</b>

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

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



с предварительной оценкой сумма указанных обязательств может составить от 43 до 140 млрд руб.

#### **Другие виды рисков**

##### **Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что у Фонда могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски, например, риск изменения цен на долевые инструменты.

Статьи баланса Фонда, не подвержены рыночному риску, поскольку:

- Активы и обязательства Фонда в основном имеют фиксированные ставки процента.
- Фонд осуществляет деятельность только в российских рублях.
- Фонд не занимается торговой деятельностью.
- У Фонда отсутствуют инвестиции в долевые финансовые инструменты.

##### **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**

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 развитию судебной практики по спорным налоговым вопросам.

На практике налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации и применении отдельных положений российского налогового законодательства, а также при проведении налоговых проверок. В результате ранее не оспариваемые подходы Фонда к расчету налоговых обязательств могут быть оспорены российскими налоговыми органами в ходе будущих налоговых проверок.

В результате, соответствующими налоговыми органами могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы, что может оказать влияние на деятельность Фонда.

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

##### **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.



В связи с недавним скоротечным развитием пандемии коронавируса (COVID-19) многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. Ожидается, что как сама пандемия, так и меры по минимизации ее последствий могут повлиять на деятельность компаний из различных отраслей. Фонд расценивает данную пандемию в качестве некорректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

С марта 2020 года наблюдается существенная волатильность на фондовых, валютных и сырьевых рынках, включая падение цен на нефть и снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. В настоящее время руководство Фонда проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических экономических условий на финансовое положение и 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

В 2020 году Фонд осуществил выплаты возмещений дольщикам (включая выплаты через-банк агента) на общую сумму 8 289 002 тыс. руб. за счет следующих источников:

Источник	Сумма израсходованных средств
Компенсационный фонд	6 940 362
Собственные средства Фонда	15 909
Субсидии федерального бюджета	1 032 027
Субсидии региональных бюджетов	300 704
<b>Итого</b>	<b>8 289 002</b>

Расходование Фондом средств субсидий в 2020 году составило всего 3 392 429 тыс. руб. Информация по направлениям расходования представлена ниже:

Вид расходования	Бюджеты субъектов РФ	Федеральный бюджет	Всего
Выплата компенсаций дольщикам, в том числе возмещение расходов на выплату дольщикам через банк-агент	300 704	1 032 027	1 332 731
Комиссия банка за расчетно-кассовое обслуживание	20	-	20
Финансирование мероприятий по завершению строительства	552 674	1 438 663	1 991 337
Оплата административно-хозяйственных расходов застройщика	-	43 031	43 031
Финансирование конкурсного производства (включая требования кредиторов 1,2 очереди)	-	25 310	25 310
<b>Итого</b>	<b>853 398</b>	<b>2 539 031</b>	<b>3 392 429</b>

23 января 2020 года было заключено соглашение № 069-20-2020-001 с Министерством строительства жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на предоставление Фонду субсидии из федерального бюджета в 2020 году в виде имущественного взноса Российской Федерации в размере 3 000 000 тыс. руб. на цели финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства – многоквартирных домов Urban Group.

17 февраля 2020 года было подписано дополнительное соглашение от 31.12.2019 № 1-ДС/0107/1 к соглашению от 01.07.2019 № 0107/1 с Министерством жилищной политики Московской области на увеличение размера субсидии до 3 590 975 тыс. руб. на цели по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах Urban Group. Дебиторская задолженность Министерства жилищной политики Московской области отражена в учете 31.12.2019.

24 января 2020 года Наблюдательный Совет Фонда принял решение (от 24.01.2020 № НС-1/2020) о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства, предусмотренных пунктом 1 части 2 статьи 12 Закона № 218-ФЗ в отношении объектов незавершенного строительства ООО «строительная компания «Фаворит» (Тульская область) и одобрил совершение сделок по осуществлению выплаты возмещения гражданам – участникам строительства в соответствии со статьей 13 Закона № 218-ФЗ.

Генеральный директор, Председатель Правления  
О. Говорун

Главный бухгалтер  
Я. Жиганова

27 марта 2020 года





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

Консолидированная финансовая отчетность  
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2019 года

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

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





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

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

#### Основание для выражения мнения

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



#### Важные обстоятельства

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

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

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

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

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

#### Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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





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

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



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

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

27 марта 2020 г.

#### Сведения об аудируемом лице

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

#### Сведения об аудиторе

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





ФОНД ЗАЩИТЫ  
ПРАВ ГРАЖДАН -  
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

Консолидированная финансовая отчетность

### Консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

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

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

Говорун О.М.  
Генеральный директор, Председатель Правления

Овсепян Д.С.  
Финансовый директор



ФОНД ЗАЩИТЫ  
ПРАВ ГРАЖДАН -  
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

Консолидированная финансовая отчетность

### Консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

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



Консолидированная финансовая отчетность

**Консолидированный отчет о движении денежных средств**

(в миллионах российских рублей)

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

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

9



Консолидированная финансовая отчетность

**Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств**

(в миллионах российских рублей)

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

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

10





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 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 – Федеральный закон № 218-ФЗ).

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

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

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

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации.

Основные виды деятельности Фонда:

- ▶ формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (далее – компенсационный фонд);
- ▶ выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам – участникам долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщика;
- ▶ выплата за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, возмещения гражданам по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений при несостоятельности (банкротстве) застройщика, в случаях, если по таким договорам застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;
- ▶ финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда;
- ▶ финансирование за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также по завершению строительства (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).

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 1. Общая информация (продолжение)

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

## 2. Основа подготовки отчетности

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

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

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

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

## 3. Допущение о непрерывности деятельности

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

Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2019 года Группе были переданы обязательства группы компаний Urban Group (далее – Urban Group), находящейся в процедуре банкротства, перед гражданами – участниками долевого строительства по завершению строительства жилых комплексов (далее – ЖК) и объектов инфраструктуры по проектам в Московской области (ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный»), а также обязательства ООО «Квартстрой Центр» по проекту в Нижегородской области (ЖК «Новинки Smart City»). В соответствии с определениями Арбитражного суда активы и обязательства по данным проектам были переданы Группе по актам приема-передачи в 2019 году.

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

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

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

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

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

Финансирование строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры в целях выполнения обязательств перед участниками долевого строительства Urban Group осуществляется в соответствии с Планом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах Urban Group, утвержденным Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко 21 июля 2018 года за № 5620п-П19 (далее – Дорожная карта). Дорожная карта предусматривает предоставление Фонду бюджетных ассигнований, в том числе в виде субсидии, на цели финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов и по завершению строительства объектов инфраструктуры в размере дефицита средств на их финансирование.

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

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

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

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

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

### 4. Процентные доходы и расходы

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

13



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

### 5. Административно-хозяйственные расходы

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

### 6. Налог на прибыль

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

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

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

### 7. Денежные средства и их эквиваленты

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

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

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

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

14





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

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

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

## 8. Инвестиционные ценные бумаги

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

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

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

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

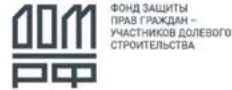
	31 декабря 2019 года		31 декабря 2018 года	
	Срок погашения	Ставка купона, %	Срок погашения	Ставка купона, %
Облигации федерального займа	2020 - 2021	6,4 - 7,6	2019 - 2020	6,4 - 7,5
Биржевые облигации	2020 - 2050	6,2 - 8,3	2019 - 2050	7,9 - 8,0

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

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

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

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

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

В период с мая по сентябрь 2019 года в соответствии с определениями Арбитражного суда Группа получила по актам приема-передачи активы и обязательства перед участниками долевого строительства по следующим проектам Московской области и Нижегородской области: ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный», ЖК «Новинки Smart City», в связи с чем были признаны обязательства перед участниками долевого строительства по завершению строительства (Примечание 13).

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

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

### 10. Запасы

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

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

### 11. Авансы, выданные на финансирование строительства

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

### 12. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства

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

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

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

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

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

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

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

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

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

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

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

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

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

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

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

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

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

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

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

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

## 15. Заемные средства

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

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

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по займам полученным:

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

### 15. Заемные средства (продолжение)

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

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

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

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

### 16. Государственные субсидии и прочие обязательства

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

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

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

В таблице ниже представлена расшифровка балансовой стоимости прочих обязательств:

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

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

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

#### Рынок жилья и строительства

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

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

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

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

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

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

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 18. Управление финансовыми рисками

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

### Структура управления рисками

Структура управления рисками включает следующие органы управления и работников Группы:

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

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

На управленческом уровне обеспечивается:

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

На экспертном уровне обеспечивается:

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

На пользовательском уровне обеспечивается:

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск

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

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

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

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

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

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

### Риск концентрации

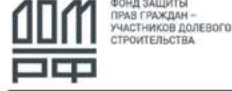
Риск концентрации – риск повышенных потерь инвестиционного портфеля вследствие несбалансированного распределения размещенных средств в разрезе контрагентов и инструментов. Для минимизации риска концентрации Группой формируется программа инвестирования, устанавливаются предельные объемы (лимиты) по инструментам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

### Рыночный риск

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

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

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



ФОНД ЗАЩИТЫ  
ПРАВ ГРАЖДАН –  
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

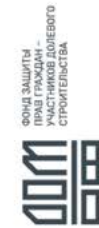
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Риск ликвидности

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

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



ФОНД ЗАЩИТЫ  
ПРАВ ГРАЖДАН –  
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Риск ликвидности (продолжение)

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

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

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Актuarный (страховой) риск

Актuarный (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 актuarных допущений, заложенным в тариф Фонда, их фактической реализации, так и влиянием стрессовых макроэкономических факторов.

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

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

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

#### Актuarные 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. Актuarные допущения формируются на дату оценки. Впоследствии допущения постоянно анализируются с целью обеспечения реалистичной и разумной оценки.

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

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

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

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

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Актuarный (страховой) риск (продолжение)

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

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

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)	7 006	9,9%
Вероятность дефолта (PD)	(7 006)	-9,9%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	14 014	19,8%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	(14 014)	-19,8%

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

#### Административно-хозяйственные расходы

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

#### Тяжесть страховых случаев

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Операционный риск

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

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 19. Анализ сроков погашения активов и обязательств

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

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

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

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

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

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Без срока погашения	Балансовая стоимость
<b>Активы</b>								
Денежные средства и их эквиваленты	4 570	370	1 622	4 462	-	-	-	11 025
Инвестиционные ценные бумаги	-	2 207	4 234	394	-	-	-	6 835
Дивиденды, выданные на финансирование строительства	-	-	2 683	-	-	-	-	2 683
Прочие активы	5	-	49	-	-	-	26	80
<b>Итого активы</b>	<b>4 575</b>	<b>2 577</b>	<b>8 558</b>	<b>4 856</b>	-	-	<b>26</b>	<b>20 593</b>
<b>Обязательства</b>								
Актуальные обязательства перед участниками долевого строительства	3 348	-	1 519	64 333	3 736	41	-	72 977
Заемные средства	-	-	3 072	-	-	-	-	3 072
Обязательства по текущему налогу на прибыль	8	-	-	-	-	-	-	8
Государственные субсидии	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	1 527	370	1 638	4 331	-	-	-	7 867
<b>Итого обязательства</b>	<b>4 883</b>	<b>370</b>	<b>6 229</b>	<b>68 664</b>	<b>3 736</b>	<b>41</b>	-	<b>83 924</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года</b>	<b>(308)</b>	<b>2 207</b>	<b>2 329</b>	<b>(63 808)</b>	<b>(3 736)</b>	<b>(41)</b>	<b>26</b>	<b>(63 331)</b>
<b>Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года</b>	<b>(308)</b>	<b>1 899</b>	<b>4 228</b>	<b>(59 580)</b>	<b>(63 316)</b>	<b>(63 357)</b>	<b>(63 331)</b>	<b>(63 331)</b>

31



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

### 20. Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

### 21. Операции со связанными сторонами

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

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

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

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

32





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 21. Операции со связанными сторонами (продолжение)

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

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

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

## 22. Основные принципы учетной политики

### Изменения в учетной политике

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

#### МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

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

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Изменения в учетной политике (продолжение)

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

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

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

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

Изменение обязательств по аренде за 2019 год представлено следующим образом:

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

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

Согласно МСФО (IFRS) 9 долговой инструмент может оцениваться по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход при условии, что предусмотренные договором денежные потоки являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга» (критерий SPP1) и инструмент удерживается в рамках соответствующей бизнес-модели, позволяющей такую классификацию. Поправки к МСФО (IFRS) 9 разъясняют, что финансовый актив удовлетворяет критерию SPP1 независимо от того, какое событие или обстоятельство приводит к досрочному расторжению договора, а также независимо от того, какая сторона выплачивает или получает обоснованное возмещение за досрочное расторжение договора.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Изменения в учетной политике (продолжение)

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

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

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

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

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

*МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов»*

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

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

*МСФО (IFRS) 11 «Совместное предпринимательство»*

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

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

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Изменения в учетной политике (продолжение)

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

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

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

### Основа консолидации

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

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

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

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

### Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

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

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

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

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

### Финансовые активы

#### Дата признания

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

#### Первоначальная оценка

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

#### Категории оценки финансовых активов и обязательств

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

- ▶ амортизированной стоимости;
- ▶ ССПСД;
- ▶ ССПУ.

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

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

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

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

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

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

Более подробно данные условия рассматриваются ниже.

#### Оценка бизнес-модели

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

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

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

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

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

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

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

Наиболее значительными элементами процентов в рамках кредитного договора обычно являются возмещение за временную стоимость денег и возмещение за кредитный риск. Для проведения теста SPP1 Группа применяет суждение и анализирует уместные факторы, например, в какой валюте выражен финансовый актив, и период, на который установлена процентная ставка.

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

#### Долговые инструменты, оцениваемые по ССПСД

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

- ▶ инструмент удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов;
- ▶ договорные условия финансового актива соблюдают критерии теста SPP1.

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

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

#### Долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

#### Реклассификации финансовых активов и обязательств

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

#### Денежные средства и их эквиваленты

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

В составе денежных средств Группа признает и отражает:

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

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

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

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

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

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

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

#### Прекращение признания финансовых активов

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

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

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

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

#### Списание финансовых активов

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

### Финансовые обязательства

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

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

#### Прекращение признания финансовых обязательств

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

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

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

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

### Основные средства

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

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

### Нематериальные активы

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

Программное обеспечение

Годы  
1-10





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Запасы

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

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

### Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства

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

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

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

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

### Обязательства перед участниками долевого строительства по завершению строительства

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Прочие оценочные обязательства

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

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

### Обязательства по пенсионному обеспечению и прочим льготам сотрудникам

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

### Условные активы и обязательства

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

### Уставный капитал

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

### Выручка от реализации объектов недвижимости

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Налог на прибыль

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

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

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

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

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются.

### Взносы в компенсационный фонд

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

### Выплаты компенсаций участникам долевого строительства

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

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

Выплаты осуществляются, когда соблюдены следующие условия:

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Инвестиционный доход

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

### Процентные доходы и расходы

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

### Административно-хозяйственные расходы

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

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

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

## 23. Существенные учетные суждения и оценки

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

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

### Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

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

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

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

Ключевыми допущениями для оценки обязательств являются:

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

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

## 24. Переклассификации

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

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

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





Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

## 25. События после отчетной даты

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

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

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

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



ЖК «Видный город»,  
Московская область



## ИНФОРМАЦИЯ О СОВЕРШЕНИИ ФОНДОМ СДЕЛОК С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ

### ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ФОНДОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ № 236-ФЗ СДЕЛКАМИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕ- РЕСОВАННОСТЬ

#### 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

(п. 3 ст. 17 Федерального закона № 236-ФЗ):

- **С.Э. Приходько** является одновременно председателем Наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ», а также председателем Наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»;
- **А.В. Моисеев** является одновременно членом Наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ», а также членом Наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»;

- **А.А. Плутник** является одновременно членом Наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ», председателем Правления АО «ДОМ.РФ», генеральным директором АО «ДОМ.РФ», а также генеральным директором и членом Наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»;
- **К.А. Чуйченко** является председателем Наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» и одновременно занимает должность председателя Наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»;
- **А.В. Ниденс** является одновременно членом Правления АО «ДОМ.РФ», а также членом Правления публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»;
- **И.Л. Демин** является членом Правления АО «ДОМ.РФ» и одновременно является членом Правления публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства».

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
1	09.01.2019	<p><b>Дополнительное соглашение № 1 к договору о предоставлении услуг от 19.10.2017 № 02/4089-17</b></p> <p><b>Предмет дополнительного соглашения:</b> единый институт развития в жилищной сфере (АО «ДОМ.РФ») обязуется оказывать Организации (Фонду) комплекс услуг по следующим направлениям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>информационно-техническое сопровождение деятельности;</li> <li>корпоративное управление деятельности Организации.</li> </ul> <p><b>Цена сделки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>информационно-техническое сопровождение деятельности — 5 114 рублей за один чел./час., кроме того, НДС по ставке, установленной действующим законодательством;</li> <li>корпоративное управление деятельности Организации — 5 194 рублей за один чел./час., кроме того, НДС по ставке, установленной действующим законодательством.</li> </ul> <p><b>Порядок уплаты вознаграждения:</b> выплата вознаграждения осуществляется Организацией в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи результатов оказанных услуг обеими сторонами.</p> <p>Изложить пункт 5.9 договора в следующей редакции:</p> <p>«5.9 Стороны пришли к соглашению, что предельный размер Вознаграждения за услуги, предусмотренные Договором, которые оказаны с даты заключения Договора от 19.10.2017 № 02/4089-17, не превысит 208 996 920 (двести восемь миллионов девятьсот девяносто шесть тысяч девятьсот двадцать) рублей с учетом НДС по ставке, установленной законодательством Российской Федерации».</p> <p>Изложить пункт 9.1 Договора в следующей редакции:</p> <p>«9.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до даты наступления одного из двух нижеуказанных событий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>наступление 01.01.2024;</li> <li>до момента расходования предельной суммы сделки».</li> </ul> <p><b>Срок сделки:</b> дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания и действует до момента исполнения предусмотренных в нем обязательств. Условия дополнительного соглашения распространяют свое действие на отношения между единым институтом развития в жилищной сфере и Организацией с 01.01.2019.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 26.12.2018</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-8/2018</p>


№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
2	06.06.2019	<p>Дополнительное соглашение № 3 к договору субаренды нежилого помещения от 19.10.2017 № 07/4091-17</p> <p><b>Предмет дополнительного соглашения:</b> Арендатор (АО «ДОМ.РФ») обязуется передать Субарендатору (Фонду) в дополнение к нежилым помещениям, находящимся в субаренде у Субарендатора на основании Договора за плату в субаренду (временное владение и пользование) недвижимое имущество с находящимися в нем оборудованием и мебелью — комнату номер 15 (часть) общей площадью 164 кв. метра и комнату номер 163 общей площадью 88,8 кв. метра, расположенные в помещении номер XI на 5-м этаже офисной части здания по адресу: г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.</p> <p><b>Цена сделки:</b> арендная плата за полученное в субаренду имущество, которая включает в себя в том числе плату за эксплуатационные услуги и коммунальные платежи, составляет 94 852,43 (девяносто четыре тысячи восемьсот пятьдесят два целых и сорок три сотых) рубля за 1 кв. метр площади помещений в год, кроме того, НДС по ставке, установленной действующим законодательством. В соответствии с условиями договора ставка арендной платы подлежит индексации с первого июля каждого календарного года в соответствии с величиной изменения индекса потребительских цен Федеральной службы государственной статистики на конец первого квартала текущего года к соответствующему кварталу предыдущего года, но не менее чем на 10 % (десять процентов). Дополнительное соглашение распространяет свое действие на правоотношения сторон, возникшие с 01.01.2019.</p> <p><b>Предельная цена сделки:</b> за весь период субаренды не превысит 55 050 000 (пятьдесят пять миллионов пятьдесят тысяч) рублей с учетом НДС.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 25.03.2019</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-3/2019</p>




№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
3	30.09.2019	<p><b>Дополнительное соглашение к договору займа от 19.10.2017 № 03/4095-17</b></p> <p><b>Предмет дополнительного соглашения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>изменение условий пункта 2.2 договора займа от 19.10.2017 № 03/4095-17, а именно: с 01.10.2019 процентная ставка по займу определяется как сумма следующих величин:</li> <li>значение кривой бескупонной доходности ОФЗ1 на сроке, соответствующем сроку возврата займа, на дату, предшествующую дате выдачи займа (части займа) по данным ПАО «Московская биржа»;</li> <li>2,14 %;</li> <li>изменение условий пунктов 2.4, 4.1 договора займа от 19.10.2017 № 03/4095-17, а именно: срок возврата суммы займа — по 31.12.2020 включительно.</li> </ul> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 18.11.2019</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-9/2019</p>
4	30.09.2019	<p><b>Дополнительное соглашение к договору займа от 29.10.2018 № 03/3535-18</b></p> <p><b>Предмет дополнительного соглашения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>изменение условий пункта 2.2 договора займа от 29.10.2018 № 03/3535-18, а именно: с 01.10.2019 процентная ставка по займу определяется как сумма следующих величин:</li> <li>значение кривой бескупонной доходности ОФЗ на сроке, соответствующем сроку возврата займа, на дату, предшествующую дате выдачи займа (части займа) по данным ПАО «Московская биржа»;</li> <li>2,14 %;</li> <li>изменение условий пунктов 2.3, 4.1 договора займа от 29.10.2018 № 03/3535-18, а именно: срок возврата суммы займа — по 31.12.2020 включительно.</li> </ul> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 18.11.2019</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-9/2019</p>

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
5	30.09.2019	<p><b>Дополнительное соглашение к договору займа от 21.01.2019 № 03/60-19</b></p> <p><b>Предмет дополнительного соглашения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>изменение условий пункта 2.2 договора займа от 21.01.2019 № 03/60-19, а именно: с 01.10.2019 процентная ставка по займу определяется как сумма следующих величин:</li> <li>значение кривой бескупонной доходности ОФЗ на сроке, соответствующем сроку возврата займа, на дату, предшествующую дате выдачи займа (части займа) по данным ПАО «Московская биржа»;</li> <li>2,14 %;</li> <li>изменение условий пунктов 2.3, 4.1 договора займа от 21.01.2019 № 03/60-19, а именно: срок возврата суммы займа — по 31.12.2020 включительно.</li> </ul> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 18.11.2019</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-9/2019</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**

(п. 3 ст. 17 Федерального закона № 236-ФЗ):

- **А.А. Плутник** является генеральным директором, председателем Правления и членом Наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», и одновременно является членом Совета Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства»;
- **Е.А. Карелов** является членом Правления публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и одновременно является членом Совета Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства»;

- **В. И. Шлепов** является членом Правления публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и одновременно является членом Совета Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства»;

- **О. М. Говорун** является генеральным директором, председателем Правления, членом Наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и одновременно является председателем Совета Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан —

участников долевого строительства»;

- **Л. О. Кулаков** является членом Правления публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и одновременно является членом Совета Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства»



№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
1	22.03.2019	<p><b>Предмет сделки:</b> Фонд (Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства») окажет безвозмездную целевую финансовую помощь Застройщику (Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства») путем передачи в собственность Застройщика имущества Фонда, источником формирования которого являются доведенные до Фонда в 2019–2022 годах из федерального бюджета и из бюджета Московской области средства субсидий (далее в совокупности — Субсидии), а именно: денежные средства в общем ориентировочном размере не более 57 623 479 499 (пятьдесят семь миллиардов шестьсот двадцать три миллиона четыреста семьдесят девять тысяч четыреста девяносто девять) рублей 44 копейки, НДС не облагается (далее — Финансовая помощь).</p> <p><b>Целевое назначение Финансовой помощи:</b> финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства — многоквартирных домов, а также объектов инженерно-технического обеспечения, социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры (далее в совокупности — Объекты) застройщиков Urban Group: АО «Континент Проект», ООО «Хайгейт», ООО «Экоквартал», ООО «Ваш город», ООО «Ивастрой» в соответствии со статьями 201.15-1, 201.15-2-1 Федерального закона № 127-ФЗ (далее — Мероприятия), в том числе путем возмещения расходов Застройщика, понесенных за счет собственных средств в соответствии с целями, предусмотренными постановлениями Правительства Российской Федерации и постановлениями Правительства Московской области, устанавливающими правила предоставления из федерального бюджета, бюджета Московской области Субсидий Фонду на соответствующий календарный год для осуществления Мероприятий.</p> <p><b>Балансовая стоимость передаваемого имущества:</b> равна сумме Финансовой помощи.</p> <p><b>Срок исполнения:</b> с момента передачи прав и обязанностей застройщиков Urban Group Застройщику, являющемуся приобретателем в соответствии со статьей 201.15-2-1 Федерального закона № 127-ФЗ, до полного исполнения сторонами своих обязательств.</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 06.03.2019</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-1/2019</p>

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
		<p><b>Иные существенные условия:</b> Фонд вправе требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех обязательств, включая применимые к части средств Финансовой помощи, направляемой на завершение строительства Объектов, по которым уплачивались взносы в компенсационный фонд, требования пункта 5 Правил 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1234 (далее — постановление Правительства Российской Федерации № 1234), путем включения соответствующих условий в соглашение о предоставлении финансирования, а именно:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. обязанность Застройщика открыть счет Застройщика в Банке и осуществлять расчеты с техническим заказчиком и генеральным подрядчиком с использованием указанного счета;</li> <li>2. обязанность Застройщика предусмотреть в договоре с Банком условие, что операции по списанию средств со Счета Застройщика осуществляются Банком в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ;</li> <li>3. обязанность Застройщика предусмотреть в договоре с техническим заказчиком и генеральным подрядчиком в качестве существенного условия условие об открытии банковских счетов в Банке для осуществления расчетов с Застройщиком;</li> <li>4. обязанность Застройщика представлять Фонду отчеты, содержащие в том числе информацию о расходовании предоставленных средств, форма, порядок и сроки представления таких отчетов;</li> <li>5. ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств;</li> <li>6. основания и порядок расторжения договора о предоставлении средств.</li> </ol> <p>Застройщик предоставляет ежеквартальные отчеты Фонду и итоговые отчеты о полном выполнении Мероприятий.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> участники долевого строительства Urban Group, контрагентами которых по обязательству о передаче объекта долевого строительства являются застройщики Urban Group.</p>	

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
2	22.03.2019	<p><b>Предмет сделки:</b> предоставление Фондом (Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства») Застройщику (Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства») средств компенсационного фонда в общей сумме не более 2 014 520 500 (двух миллиардов четырнадцать миллионов пятисот двадцати тысяч пятисот) рублей 56 копеек.</p> <p><b>Целевое назначение средств компенсационного фонда:</b> финансирование мероприятий по завершению строительства 9 объектов.</p> <p><b>Иные существенные условия:</b> в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 1234 в решении предусматриваются существенные условия, которые должны содержаться в договоре о предоставлении средств на финансирование мероприятий, заключаемом Фондом с Застройщиком (далее — договор о предоставлении средств), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>основания и порядок расторжения договора о предоставлении средств;</li> <li>обязанность Застройщика открыть специальный банковский счет в уполномоченном банке, который соответствует критериям, установленным Правительством Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и Федеральным законом № 127-ФЗ, и осуществлять расчеты с техническим заказчиком и генеральным подрядчиком с использованием указанного счета;</li> <li>обязанность Застройщика предусмотреть в договоре с уполномоченным банком условие, что операции по списанию средств с указанного банковского счета осуществляются уполномоченным банком в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ, и предоставить Фонду копию такого договора;</li> </ul>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 06.03.2019</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-1/2019</p>

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
		<ul style="list-style-type: none"> <li>обязанность Застройщика предусмотреть в договоре с техническим заказчиком и генеральным подрядчиком, выполняющими работы по указанному договору с таким лицом, в качестве существенного условия, условие об открытии банковских счетов в уполномоченном банке, в котором открыт счет получателя финансирования в рамках финансирования Мероприятий по завершению строительства, и предоставить Фонду копию такого договора;</li> <li>обязанность Застройщика представлять Фонду отчеты, содержащие в том числе информацию о расходовании предоставленных средств, форму, порядок и сроки представления таких отчетов;</li> <li>ответственность Застройщика за нецелевое использование финансирования, неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору о предоставлении финансирования;</li> <li>право Застройщика изменять проектную документацию, право отступать от первоначальных характеристик достраиваемых объектов (площадь, материалы, отделка).</li> </ul> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> участники долевого строительства 9 объектов Urban Group, требования которых включены в реестр требований участников строительства.</p>	




№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
3	08.04.2019	<p><b>Предмет сделки:</b> Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» передает Фонду добровольный имущественный взнос в денежной форме (далее — Взнос) в размере не более 50 000 000 (пятидесяти миллионов) рублей 00 копеек, НДС не облагается, в целях финансирования деятельности Фонда, осуществляемой в соответствии с целями и предметом деятельности Фонда, определенными пунктами 2.1 и 2.2 Устава Фонда, планом деятельности (финансовым планом) Фонда, на основании статьи 9.1 Федерального закона № 218-ФЗ.</p> <p><b>Срок исполнения условий сделки:</b> Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» передает Взнос в Фонд в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора и принятия необходимых решений органами управления Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и Фонда, путем перечисления денежных средств на банковский счет Фонда.</p> <p><b>Балансовая стоимость передаваемого имущества:</b> равна сумме Взноса.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> Фонд.</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 25.03.2019</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-3/2019</p>

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
4	25.06.2019	<p><b>Предмет сделки:</b> Фонд (Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства») оказывает безвозмездную целевую финансовую помощь Застройщику (Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства») путем передачи в собственность Застройщика имущества Фонда, источником формирования которого являются доведенные до Фонда в 2019–2022 годах из федерального бюджета и из бюджета Нижегородской области средства субсидий (далее в совокупности — Субсидии), а именно: денежные средства в общем ориентировочном размере не более 5,9 млрд рублей, НДС не облагается (далее — Финансовая помощь).</p> <p><b>Иные существенные условия:</b> финансовая помощь предоставляется Фондом на цели финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства — многоквартирных домов, а также зданий (сооружений), предназначенных исключительно для размещения машино-мест, объектов инженерно-технического обеспечения, социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры (далее в совокупности — Объекты) Застройщиков ГК «Квартстрой» в соответствии со статьями 201.15-1, 201.15-2-1 Федерального закона № 127-ФЗ (далее — Мероприятия), в том числе путем авансирования и возмещения расходов Застройщика, понесенных в соответствии с целями, предусмотренными постановлениями Правительства Российской Федерации и постановлениями Правительства Нижегородской области, устанавливающими правила предоставления из федерального бюджета, бюджета Нижегородской области Субсидий Фонду на соответствующий календарный год для осуществления Мероприятий.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> участники долевого строительства, контрагентом которых по обязательству о передаче объекта долевого строительства является Застройщик.</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 21.05.2019</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-4/2019;</p>

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
5	29.11.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Дополнительное соглашение к соглашению о финансировании от 25.06.2019 № ФЗП-28/93-19.</b></li> <li>• <b>Предмет дополнительного соглашения:</b> Фонд (Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства») окажет безвозмездную целевую финансовую помощь Застройщику (Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства») путем передачи в собственность Застройщика имущества Фонда, источники формирования которого предусмотрены Федеральным законом № 218-ФЗ (далее — Финансовая помощь).</li> <li>• <b>Целевое назначение Финансовой помощи:</b> финансирование мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1. Федерального закона № 218-ФЗ, в отношении объектов (далее — Объекты), в соответствии со статьями 201.15-1, 201.15-2-2 Федерального закона № 127-ФЗ.</li> <li>• <b>Размер финансовой помощи:</b> под размером Финансовой помощи до подписания дополнительного соглашения об определении окончательного размера Финансовой помощи понимается сумма не более 3 555 924 150, 00 рублей, НДС не облагается.</li> <li>• Окончательный размер Финансовой помощи составляет величину денежных средств, определенную с учетом суммы сметной стоимости строительства каждого из Объектов, указанной в положительном заключении экспертизы сметной стоимости строительства, проведенной Застройщиком в отношении всех Объектов, и суммы денежных средств, использование которых Застройщик осуществляет в порядке и на цели, указанные в статье 18 Федерального закона № 214-ФЗ.</li> <li>• <b>Выгодоприобретатели:</b> участники долевого строительства, контрагентом которых по обязательству о передаче объекта долевого строительства является ООО «Квартстрой Центр»</li> </ul>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 18.11.2019</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-10/2019</p>

**СТОРОНЫ СДЕЛКИ:**

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

 **АО «БАНК ДОМ.РФ» (АО)**  
(ОГРН 1037739527077)

**ЛИЦА, ЗАИНТЕРЕСОВАННЫЕ В СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ, И ОСНОВАНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ**

(п. 3 ст. 17 Федерального закона № 236-ФЗ):

- **А. А. Плутник** является одновременно генеральным директором, председателем Правления, членом Наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и председателем Совета директоров АО «Банк ДОМ.РФ»;
- **А. В. Моисеев** является членом Наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и одновременно является членом Совета директоров АО «Банк ДОМ.РФ»;
- **И. Л. Демин** является членом Правления публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и одновременно является членом Правления АО «Банк ДОМ.РФ»;
- **В. И. Шлепов** является одновременно членом Правления публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и членом Совета директоров АО «Банк ДОМ.РФ»;



№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
1	03.04.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Предмет сделки:</b> арендатор (Банк) обязуется предоставить Субарендатору (Фонду) во временное возмездное владение и пользование (субаренду) нежилое помещение, расположенное в здании Многофункционального центра «ЦУМ Воронеж» по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, пр. Революции, 38 (далее — Помещение), площадью от 300 до 400 кв. метров, с согласия арендодателя — собственника Помещения, а Субарендатор обязуется принять указанное помещение и уплатить за пользование им оговоренную в Договоре арендную плату.</li> <li><b>Предельная цена сделки:</b> за весь период субаренды арендная плата за пользование Помещением не может превышать 81 700 000 (восемьдесят один миллион семьсот тысяч) рублей с учетом НДС, и включает в себя, в том числе, плату за содержание (эксплуатационные услуги, охрана, уборка и пр.) и плату за коммунальные услуги, оснащение рабочих мест мебелью и ИТ-оборудованием.</li> <li><b>Срок сделки:</b> договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до 28.06.2023 включительно.</li> <li><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</li> </ul>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 15.03.2019</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-2/2019</p>
2	15.04.2019	<p><b>Предмет сделки:</b> АО «Банк ДОМ.РФ» обязуется оказать Организации (Фонду) услуги по переводу денежных средств физическим лицам, являющимся работниками Организации или иным физическим лицам, на имя которых Банком выпущена банковская карта и на банковский счет которых Организация переводит денежные средства. Операции в рамках сделки АО «Банк ДОМ.РФ» совершает без открытия Банком счета Организации.</p> <p><b>Цена сделки и предельная стоимость услуг:</b> оплата услуг Банка условиями сделки не предполагается.</p> <p><b>Срок:</b> с даты его подписания обеими Сторонами и действует неопределенный срок.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 25.03.2019</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-3/2019</p>

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
3	22.11.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Предмет сделок:</b> Банк-агент обязуется за вознаграждение совершать по поручению, от имени и за счет Фонда юридические и иные действия, связанные с приемом от граждан — участников долевого строительства заявлений о выплате возмещения и иных необходимых документов, а также выплатой возмещения гражданам в соответствии с пунктами 1 и 1.1 статьи 13 Федерального закона № 218-ФЗ по месту нахождения участника долевого строительства: на территории Центрального федерального округа, на территории Северо-Западного федерального округа, на территории Южного федерального округа (за исключением Республики Крым и города федерального значения Севастополя), на территории Северо-Кавказского федерального округа, на территории Приволжского федерального округа, на территории Уральского федерального округа, услуг на территории Сибирского федерального округа, на территории Дальневосточного федерального округа.</li> <li><b>Цена договоров:</b> 1,5 % от суммы произведенных выплат возмещений гражданам — участникам долевого строительства, с учетом всех налогов, пошлин, сборов и других обязательных платежей в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.</li> <li>Размер возмещения гражданам — участникам долевого строительства определяется согласно Правилам выплаты публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» возмещения гражданам — участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1233 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 07.11.2019 № 1415).</li> <li>Ожидаемая сумма выплат возмещения участникам строительства составит около 101 млрд рублей.</li> <li><b>Срок действия договора:</b> в течение 3-х лет с момента подписания договора</li> </ul>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 18.11.2019</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-9/2019</p>

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
4	27.12.2019 30.12.2019	<p><b>Предмет сделок:</b> размещение Клиентом (Фондом) денежных средств (в том числе временно свободных средств компенсационного фонда) в банковские вклады (депозиты) в Банке.</p> <p><b>Цена сделок:</b> общая цена сделок не может превышать 401 848 млн рублей.</p> <p>Указанная цена определена как совокупность следующих величин:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>общая сумма размещаемых денежных средств: 399 600 млн рублей;</li> <li>ориентировочная сумма причитающихся процентов согласно расчету цены сделки: 2 248 млн рублей.</li> </ul> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 26.12.2019</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-12/2019</p>

№	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
5	05.02.2020	<p><b>Предмет сделки:</b> Арендатор (Банк) обязуется предоставить Субарендатору (Фонду) во временное возмездное владение и пользование (субаренду) нежилое помещение, являющееся необособленной частью комнаты №6 на 6 (шестом) этаже, расположенное в здании многофункционального центра «ЦУМ Воронеж» по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Революции, 38 (далее — Помещение), площадью 131,30 кв. метров, а Субарендатор обязуется принять указанное помещение и уплатить за пользование им оговоренную в Договоре арендную плату.</p> <p><b>Предельная цена сделки:</b> арендная плата за пользование Помещением не может превышать 10 322 638 (десять миллионов триста двадцать две тысячи шестьсот тридцать восемь) рублей 05 копеек с учетом НДС, и включает в себя, в том числе, плату за содержание (эксплуатационные услуги, охрана, уборка и прочее) и плату за коммунальные услуги, оснащение рабочих мест мебелью и ИТ-оборудованием.</p> <p><b>Срок сделки:</b> договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует 11 месяцев, с правом на последующую пролонгацию на каждый последующий период на тот же срок, но не более чем на срок пользования Помещением Арендатором.</p> <p><b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 26.12.2019</p> <p><b>Номер протокола:</b> НС-12/2019</p>



**ОТЧЕТ ОБ ИНВЕСТИРОВАНИИ ВРЕМЕННО СВОБОДНЫХ СРЕДСТВ  
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ  
ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»  
НА 31.12.2019 ГОДА**

	КОД СТРОКИ	31.12.2019	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	2 720 832	6,54 %
в валюте Российской Федерации	010-1	2 720 832	
в иностранной валюте	010-2		
Ценные бумаги – всего	20	8 268 802	19,89 %
в том числе:			
государственные ценные бумаги	21	2 078 587	
Российской Федерации:			
номинарованные в валюте	021-1	2 078 587	
Российской Федерации			
номинарованные в иностранной валюте	021-2		
государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации:	22		
номинарованные в валюте	022-1		
Российской Федерации			
номинарованные в иностранной валюте	022-2		
облигации российских эмитентов, за исключением государственных ценных бумаг Российской Федерации и субъектов Российской Федерации:	23	6 190 215	
номинарованные в валюте	023-1	6 190 215	
Российской Федерации			
номинарованные в иностранной валюте	023-2		

	КОД СТРОКИ	31.12.2019	ДОЛЯ (ПРОЦЕНТОВ)
ипотечные ценные бумаги, выпущенные в соответствии с законодательством Российской Федерации об ипотечных ценных бумагах:	24		
номинарованные в валюте	024-1		
Российской Федерации			
номинарованные в иностранной валюте	024-2		
акции российских эмитентов, созданных в форме открытых акционерных обществ	25		
ценные бумаги международных финансовых организаций, допущенные к размещению и (или) публичному обращению в Российской Федерации:	26		
номинарованные в валюте	026-1		
Российской Федерации			
номинарованные в иностранной валюте	026-2		
Депозиты в российских кредитных организациях и в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)»:	30	30 500 000	73,36 %
в валюте Российской Федерации	31	30 500 000	
в иностранной валюте	32		
Депозиты Банка России	40		
Прочие активы (объекты инвестирования):	50		
в валюте Российской Федерации	51		
в иностранной валюте	52		
Актив (объект инвестирования):			
в валюте Российской Федерации			
в иностранной валюте			
Дебиторская задолженность:	60	85 882	0,21 %
в валюте Российской Федерации	61	85 882	
в иностранной валюте	62		
Кредиторская задолженность	70		
Итого (код строки 010 + 020 + 030 + 040 + 050 + 060 - 070)	500	41 575 516	100 %

**ОТЧЕТ ОБ ИНВЕСТИРОВАНИИ ВРЕМЕННО СВОБОДНЫХ СРЕДСТВ  
В ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА В ВАЛЮТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И В ИНО-  
СТРАННОЙ 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 31.12.2019 ГОДА**

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 ВОСТРЕБОВАНИЯ)	ДАТА ВОЗВРАТА СРЕДСТВ	ОБЪЕМ СРЕДСТВ, РАЗМЕЩЕННЫХ В ДЕПОЗИТ (ТЫС. РУБЛЕЙ)	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (ТЫС. РУБЛЕЙ)	ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА
Денежные средства на счетах в кредитных органи- зациях, Банке России и государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внеш- экономбанк)» (за исключением депозитов в российских кредитных организациях, депозитов Банка России и де- позитов в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэконом- банк)») — всего	X	X	X	X	X	2 720 832	X
в том числе:	АО «Банк ДОМ.РФ»	X	X	X	X	2 714 477	X
	БАНК ВТБ (ПАО)	X	X	X	X	6 355	X
Депозиты в российских кредитных организациях и в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэконом- банк)» — всего	X	X	X	X	30 500 000	X	X
в том числе:	АО «Банк ДОМ.РФ»	27.12.2019	35	31.01.2020	2 500 000	X	5,98
	АО «Банк ДОМ.РФ»	27.12.2019	50	15.02.2020	2 500 000	X	5,98
	АО «Банк ДОМ.РФ»	27.12.2019	63	28.02.2020	3 000 000	X	5,99
	АО «Банк ДОМ.РФ»	27.12.2019	73	09.03.2020	3 000 000	X	6
	АО «Банк ДОМ.РФ»	27.12.2019	80	16.03.2020	3 000 000	X	6
	АО «Банк ДОМ.РФ»	27.12.2019	87	23.03.2020	3 000 000	X	6,01
	АО «Банк ДОМ.РФ»	27.12.2019	93	29.03.2020	3 000 000	X	6,01
	АО «Банк ДОМ.РФ»	27.12.2019	110	15.04.2020	3 000 000	X	6,1
	АО «Банк ДОМ.РФ»	27.12.2019	140	15.05.2020	3 000 000	X	6,27
	АО «Банк ДОМ.РФ»	27.12.2019	166	10.06.2020	500 000	X	6,42
	АО «Банк ДОМ.РФ»	27.12.2019	186	30.06.2020	500 000	X	6,52
	АО «Банк ДОМ.РФ»	30.12.2019	18	17.01.2020	1 000 000	X	5,87
	АО «Банк ДОМ.РФ»	30.12.2019	25	24.01.2020	2 500 000	X	5,93



**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 31.12.2019 ГОДА**

ПОКАЗАТЕЛЬ	КОД СТРОКИ	ЗА ОТЧЕТНЫЙ МЕСЯЦ (ТЫС. РУБЛЕЙ)	НАРАСТАЮЩИМ ИТОГОМ С НАЧАЛА ГОДА (ТЫС. РУБЛЕЙ)
Доходы от инвестирования временно свободных средств – всего	10		17 771 191
в том числе:			
проценты (купон) по ценным бумагам	11		634 689
проценты по депозитам	12		822 087
доходы от переоценки ценных бумаг	13		111 868
доходы (выручка) от выбытия ценных бумаг	14		16 202 546
иные доходы – всего	19		0
из них			
вид (наименование) дохода *			
Расходы, связанные с инвестированием временно свободных средств, – всего	20		16 228 680
в том числе:			
расходы по переоценке ценных бумаг	21		27 704
стоимость выбывших ценных бумаг по цене приобретения	22		16 197 093
оплата услуг организаций, которым переданы временно свободные средства в доверительное управление	23		0
оплата услуг депозитария	24		2 607
иные расходы – всего	25		1 275
из них			
Комиссия биржи			1 052
Комиссия брокера			222
Финансовый результат от инвестирования временно свободных средств (код строки 010 – 020)	100		1 542 511

**ИНФОРМАЦИЯ О ДОХОДАХ И РАСХОДАХ, СВЯЗАННЫХ С ИНВЕСТИРОВАНИЕМ ВРЕМЕННО СВОБОДНЫХ СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» НА 31.12.2019 ГОДА**

ПОКАЗАТЕЛЬ	КОД СТРОКИ	НАРАСТАЮЩИМ ИТОГОМ С НАЧАЛА ГОДА (ТЫС. РУБЛЕЙ)
Доходы от инвестирования временно свободных средств	10	17 771 191
Расходы, связанные с инвестированием временно свободных средств	20	16 228 680
Финансовый результат от инвестирования временно свободных средств (код строки 010 – 020)	100	1 542 511

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

**В соответствии с частью 5 статьи 6 Федерального закона № 236-ФЗ публично-правовая компания может формировать резервный фонд и иные целевые фонды на основании решения наблюдательного совета публично-правовой компании.**

В соответствии с 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.

В соответствии с пунктом 2 и подпунктом 7 пункта 3 статьи 5 Федерального закона № 236-ФЗ публично-правовая компания обязана ежегодно составлять годовой отчет, который должен включать в себя отчет о формировании и об использовании резервного фонда и иных целевых фондов публично-правовой компании, если их формирование предусмотрено решением 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 определенные цели.

**В 2019 году Наблюдательный совет Фонда не принимал решений о формировании резервного фонда и иных целевых фондов.**



## ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ИМУЩЕСТВА ФОНДА

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

### Отчет

о целях расходования некоммерческой организацией денежных средств и использования иного имущества, в том числе полученных от иностранных государств, их государственных органов, международных и иностранных организаций, иностранных граждан, лиц без гражданства либо уполномоченных ими лиц и (или) от российских юридических лиц, получающих денежные средства и иное имущество от указанных источников

за 2019 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 иностранных государств, их государственных органов, международных и иностранных организаций, иностранных граждан, лиц без гражданства либо уполномоченных ими лиц и (или) от российских юридических лиц, получающих денежные средства от указанных источников	Фактически израсходовано, тыс. руб.
1.1	Вид расходования целевых денежных средств, полученных из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, бюджетов муниципальных образований	
	1.1.1. возмещение расходов на финансирование процедуры конкурсного	417 833
	1.1.2. возмещение расходов на финансирование строительства	15 407 558
	1.1.3.	
	1.1.4.	
1.2	Вид расходования целевых денежных средств, полученных от российских организаций, граждан Российской Федерации	
	1.2.1. приобретение ценных бумаг	25 769 997
	1.2.2. финансирование процедуры конкурсного производства	29 197
	1.2.3. финансирование строительства	834 650
	1.2.4. выплата компенсаций дольщикам	4 325
1.3	Вид расходования целевых денежных средств, полученных от иностранных государств, их государственных органов, международных и иностранных организаций, иностранных граждан, лиц без гражданства либо уполномоченных ими лиц	
	1.3.1.	
	1.3.2.	
	1.3.3.	
	1.3.4.	
1.4 *	Вид расходования целевых денежных средств, полученных от российских юридических лиц, получающих денежные средства от иностранных источников	
	1.4.1.	
	1.4.2.	
	1.4.3.	
	1.4.4.	

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

2	Вид расходования иных денежных средств, в том числе полученных от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг	Фактически израсходовано, тыс. руб.
2.1	2.1.1. Операционные расходы	905 152
	2.1.2.	
	2.1.3.	
	2.1.4.	
2.2	Вид расходования иных денежных средств и использование иного имущества в целях поддержки политических партий	Фактически израсходовано, тыс. руб.
	2.2.1.	
	2.2.2.	
	2.2.3.	
	2.2.4.	
3	Сведения об использовании иного имущества, включая полученное от иностранных государств, их государственных органов, международных и иностранных организаций, иностранных граждан, лиц без гражданства либо уполномоченных ими лиц и (или) от российских юридических лиц, получающих иное имущество от указанных источников	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, сгруппирован по	
	3.1.2.1.	
	3.1.2.2.	
	3.1.2.3.	
3.2	Использование имущества, поступившего от иностранных государств, их государственных органов, международных и иностранных организаций, иностранных граждан, лиц без гражданства либо уполномоченных ими лиц	
	3.2.1. Основные средства (указать наименование):	
	3.2.1.1.	
	3.2.1.2.	
	3.2.1.3.	
	3.2.2. Иное имущество (указать наименование, сгруппирован по	
	3.2.2.1.	
	3.2.2.2.	
	3.2.2.3.	
3.3 *	Использование имущества, поступившего от российских юридических лиц, получающих имущество от иностранных источников	
	3.3.1. Основные средства (указать наименование):	
	3.3.1.1.	
	3.3.1.2.	
	3.3.1.3.	
	Иное имущество (указать наименование, сгруппирован по	
	3.3.2. назначению):	
	3.3.2.1.	
	3.3.2.2.	
	3.3.2.3.	

Достоверность и полноту сведений подтверждаю.

Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени некоммерческой организации:

Ниденс Алексей Викторович 31.03.2020  
(фамилия, имя, отчество (при наличии), занимаемая должность) М.П. (подпись) (дата)

Лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета:


Жиганова Яна Вячеславовна 31.03.2020  
(фамилия, имя, отчество (при наличии), занимаемая должность) М.П. (подпись) (дата)



Перечень сделок, подлежащих раскрытию согласно подпункту «б» пункта 3 статьи 9 Федерального закона от 07.04.2020 № 115-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части унификации содержания годовых отчетов государственных корпораций (компаний), публично-правовых компаний, а также в части установления особенностей регулирования корпоративных отношений в 2020 году и о приостановлении действия положений отдельных законодательных актов Российской Федерации»:

#### СТОРОНЫ СДЕЛКИ:

 **АО «ДОМ.РФ»**  
(ОГРН 1027700262270,  
ИНН 7729355614);

 **ООО «ТЕХНИЧЕСКИЙ  
ЗАКАЗЧИК ФОНДА ЗАЩИТЫ  
ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ»**  
(ОГРН 1187746752852,  
ИНН 7704459675), единствен-  
ным участником которого явля-  
ется Фонд.

ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫМ СДЕЛКА БЫЛА ОДОБРЕНА
23.01.2019	<p><b>Предмет сделки:</b> дополнительное соглашение к договору займа от 14.09.2018 № 03/2502-18 между АО «ДОМ.РФ» (далее — Займодавец) и ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» (далее — Заемщик) в рамках финансирования строительства многоквартирных домов об изменении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>увеличении суммы займа с 3 000 000 000 рублей до 5 100 000 000 рублей;</li> <li>целевое назначение займа;</li> <li>изменении перечня многоквартирных домов;</li> <li>изменение срока предоставления займа (части займа): до 28.02.2019 (срок, в течение которого заем может быть получен Заемщиком).</li> </ul> <p><b>Цена сделки:</b> 2 100 000 000 рублей. <b>Максимальная сумма займа:</b> 5 100 000 000 рублей. Срок возврата займа: по 30.08.2019 включительно. <b>Выгодоприобретатели:</b> отсутствуют</p>	<p>Решение единственного участника ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» — Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»</p> <p><b>Дата:</b> 07.12.2018 <b>Номер решения:</b> 10</p>