



МОСКВА

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ 2020



ФОНД ЗАЩИТЫ
ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	4
1. Обращение председателя наблюдательного совета Фонда	6
2. Обращение генерального директора Фонда	8
3. Основные события 2020 года	10
4. Положение Фонда в отрасли	14
5. Обзор деятельности Фонда за 2020 год	24
6. Информация о выполнении Стратегии развития Фонда	62
Приложение № 1: Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда за 2020 год и аудиторское заключение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда за 2020 год	66
Приложение № 2: Годовая консолидированная финансовая отчетность Фонда за 2020 год и аудиторское заключение о годовой консолидированной финансовой отчетности Фонда за 2020 год	120
Приложение № 3: Информация о совершении Фондом сделок с заинтересованностью	170
Приложение № 4: Отчеты об инвестировании временно свободных средств публично-правовой компании	192
Приложение № 5: Отчет об использовании имущества Фонда	196



ЖК «ОПАЛИХА ОЗ»
Московская область

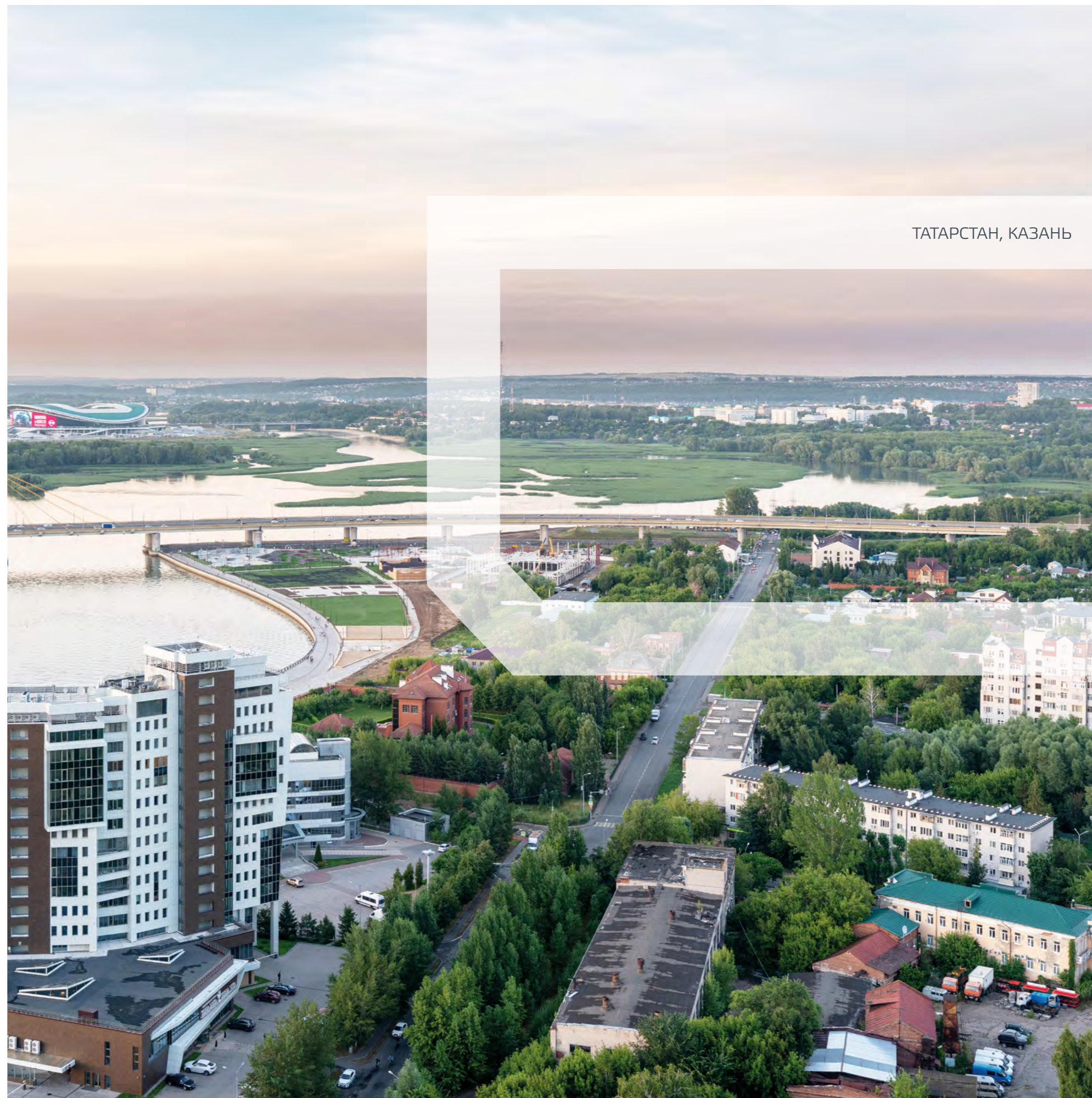
ВВЕДЕНИЕ

Годовой отчет утвержден решением наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (протокол от 17.06.2021 № НС-16/2021).

Настоящий годовой отчет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее Фонд) по итогам деятельности за 2020 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).

ТАТАРСТАН, КАЗАНЬ





Обращение председателя наблюдательного совета Фонда

Прошедший 2020 год стал настоящим испытанием для нашей страны. Ситуация, связанная с новой коронавирусной инфекцией, отразилась не только на всех отраслях российской экономики, но и на каждом гражданине, на каждом из нас. Пандемия внесла свои коррективы в работу всех министерств и ведомств. Несмотря на это, строительная отрасль сработала без сбоев, что позволило обеспечить ввод более 82 млн кв. метров жилья и перевыполнить показатели 2019 года. Это стало возможно благодаря принимаемым Правительством нашей страны мерам поддержки.

Вопрос восстановления прав пострадавших граждан всегда был и остается социально значимым, поэтому решению этой проблемы уделяется самое пристальное внимание. При участии федерального Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства и сформированного органа управления – наблюдательного совета, оперативно принимаются решения о завершении строительства или выплате компенсаций гражданам, пострадавшим от недобросовестных застройщиков. Поставленная амбициозная задача по ускорению темпов рассмотрения проблемных объектов на заседаниях правления и наблюдательного совета Фонда успешно реализовалась в 2020 году, что подтверждается ростом не только числа заседаний, но и принятых решений.

В результате работы Фонда 16,5 тыс. граждан предусмотрена выплата возмещений, а значит, их права будут восстановлены. По тем объектам, которые завершатся строительством, квартиры получат более 53,6 тыс. участников долевого строительства в ближайшие три года.

Отдельно отмечу роль внесенных изменений в законодательство и переход работы застройщиков

на механизм счетов эскроу в 2019 году. Эта мера однозначно выполняет профилактическую функцию и способствует минимизации случаев возникновения новых рисков для покупателей жилья в нашей стране.

С целью более эффективной защиты большего количества граждан необходимо было совершенствовать законодательство в сфере долевого строительства, поэтому в прошлом году проделана большая подготовительная работа.

Предложения, подготовленные Минстроем совместно с Фондом в прошлом году, были вынесены на рассмотрение в Государственную Думу, и часть из них уже была одобрена. Остальные, мы полагаем, будут приняты в 2021 году.

Принятие законодательной инициативы позволит увеличить скорость исполнения решений наблюдательного совета Фонда, повысить эффективность взаимодействия с субъектами и усилить функции контроля со стороны Фонда за деятельностью региональных фондов.

Оценивая весь объем проделанной работы, я хочу поблагодарить сотрудников Фонда за оперативность в принятии решений, нацеленность на результат, самоотдачу, ответственное и неравнодушное отношение к проблемам простых людей, попавших в сложную ситуацию.

В 2021 году перед Фондом стоит важная задача: принять решения по тем проблемным объектам, которые сейчас в работе Фонда и обеспечены необходимой документацией и финансированием со стороны региона. Это позволит нам уложиться в сроки восстановления прав граждан, которые нам обозначены руководством страны.

Заместитель председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллин



Обращение генерального директора Фонда

Президентом России Владимиром Путиным была поставлена задача в кратчайшие сроки решить проблему пострадавших граждан, чтобы навсегда избавиться от позорного словосочетания «обманутый дольщик».

Для этого нам необходимо было по-новому организовать всю работу, выстроить взаимодействие между подразделениями, наладить контакты с регионами, внести изменения в действующее законодательство, чтобы обеспечить более эффективную защиту пострадавших граждан, увеличить скорость принятия решения по проблемным объектам, наладить действенный контроль за деятельностью застройщиков и субъектов.

Считаю, что мы успешно справились с поставленными на 2020 год задачами. Начиная со второго полугодия прошлого года в 7 раз увеличилось количество проведенных заседаний наблюдательного совета Фонда под руководством Заместителя председателя Правительства Российской Федерации Марата Хуснуллина. Если в 2019 году их проведено 3, то в 2020 году – 23 заседания. Кроме того, почти в два раза выросло и количество рассмотренных объектов.

Принятые за последние два года решения позволят восстановить права около 70 тыс. человек. Граждане, дома которых будут достраиваться по решению наблюдательного совета Фонда, гарантированно получат свои квартиры не позднее чем через три года после передачи объекта новому застройщику – региональному фонду.

Отмечу, что проведенная Фондом за период его деятельности до конца 2020 года работа позволила восстановить права 24 тыс. человек: из них 14,7 тыс. человек получили выплаты возмещений, 9,3 тыс. – квартиры в 32 домах, которые достроил Фонд.

После принятия наблюдательным советом решения о завершении строительства Фонд осуществляет контроль на всех этапах: от передачи прав застройщика региональному фонду до завершения строительства и выдачи ключей гражданам.

Также на контроле Фонда находятся и те объекты,

по которым права граждан будут восстановлены субъектом самостоятельно. Фонд осуществляет мониторинг «дорожных карт» и следит за тем, чтобы субъекты своевременно размещали их в Единой информационной системе жилищного строительства, указывали сроки восстановления прав граждан и своевременно выполняли заложенные решения и мероприятия по восстановлению прав пострадавших людей.

Кроме того, Фонд проводит активную работу по предотвращению появления долгостроев и, как следствие, обманутых граждан. В случае выявления потенциально проблемных объектов и для исключения банкротства таких застройщиков Фонд совместно с регионами вырабатывает план мероприятий по их оздоровлению. Эта работа продолжится и в 2021 году.

Добавлю, в конце 2020 года Фонд получил право развивать те земельные участки, которые он получает по суду после выплаты возмещений гражданам, в рамках комплексного развития территорий и государственных программ. В этом году мы подготовим предложения по градостроительному потенциалу этих земельных участков.

Благодарю Заместителя председателя Правительства Российской Федерации Марата Хуснуллина, Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирека Файзуллина, коллег из Министерства, депутатов за поддержку и помощь в решении проблем пострадавших граждан.

Следуя принципу действовать на опережение, в 2021 году мы планируем рассмотреть все проблемные объекты Фонда, по которым введена процедура банкротства. Разделяя всю ответственность со смежными ведомствами, мы принимаем меры по защите и восстановлению прав пострадавших граждан, которые позволяют нам своевременно обеспечить выполнение поручений Президента Российской Федерации Владимира Путина.

Генеральный директор Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства К.П. Тимофеев

3

**ОСНОВНЫЕ
СОБЫТИЯ
2020 ГОДА**



■ 21 января

Стартовала выдача ключей **673 жителям домов № 11.1 и 11.2 жилого комплекса «Митино О2»** (дома введены в декабре 2019 года). Всего Фонд завершает строительство **9 домов «Митино О2»**, из них сдано уже 3 объекта. В общей сложности благодаря механизмам Фонда права **2 996 граждан** будут восстановлены.

■ 22 января

1 026 участников долевого строительства начали получать ключи от своих квартир в **домах № 4 и 8 жилого комплекса «Солнечная система»** (дома введены в эксплуатацию в декабре 2019 года). Фонд завершил строительство всех 4 объектов жилого комплекса «Солнечная система» и таким образом восстанавливает права **2 824 граждан**.

■ 14 мая

Фонд начал выдачу ключей **647 гражданам**, которые приобрели квартиры в **домах № 16 и 18 жилого комплекса «Опалиха О3»**. Всего Фонд завершает строительство **7 домов**, из них сдано уже 4 дома. Суммарно Фонд восстановит права **2 705 граждан**.

■ 30 июня

Фонд завершил строительство домов **№ 8 и 10 жилого комплекса «Новинки Smart City»**, расположенных в Нижегородской области, и начал выдачу ключей **более 100 участникам долевого строительства**.

■ 11 августа

Стартовала выдача ключей **372 гражданам дома № 13 жилого комплекса «Митино О2»**. Всего на территории жилого комплекса «Митино О2» – **9 жилых домов общей площадью 267 075 кв. метров на 2 804 квартиры**, из них сдано уже 4 дома. В жилом комплексе также будут расположены детский сад и школа на 1100 учащихся.

■ 29 октября

Состоялся **самый крупный в 2020 году по количеству граждан наблюдательный совет** Фонда под руководством Заместителя председателя Правительства Российской Федерации Марата Хуснуллина, по итогам которого права **7 881 участника долевого строительства** будут восстановлены в **18 субъектах** Российской Федерации. **1 130 человек** получают возмещения по **26 объектам**, строительство **71 дома для 6 751 человека** будет завершено.

■ 24 ноября

Получено разрешение на ввод двух домов жилого комплекса **«Молодежный»** в Татарстане (г. Казань). Застройщиком выступил региональный фонд. Это позволит обеспечить квартирами **182 человека**.

■ 24 декабря

Фонд начал выдавать ключи жителям **дома № 10 жилого комплекса «Митино О2»**. Ключи от квартир получили **более 135 участников долевого строительства**.

■ 25 декабря

Стартовала выдача ключей гражданам, которые приобрели квартиры в **домах № 14 и 15 жилого комплекса «Новинки Smart City»**, расположенных в Нижегородской области. Благодаря механизмам Фонда права **111 граждан** будут восстановлены. В целом Фонд завершает строительство 25 домов ЖК «Новинки Smart City». В 2019 и 2020 годах введены в эксплуатацию 8 домов.

Получено разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома № 3 в **мкрн. Лукоморье** (с. Засечное, Пензенская область). Застройщиком выступил региональный фонд. Это позволит восстановить права **72 граждан**.

■ 26 декабря

Стартовала выдача ключей **215 гражданам**, которые приобрели жилье в **доме № 4 жилого комплекса «Видный Город»**. Всего Фонд завершает строительство **17 домов** данного жилого комплекса. Таким образом, Фонд восстановит права **3 417 участников долевого строительства**.

■ 30 декабря

Принят **Федеральный закон от 30.12.2020 № 542-ФЗ «О внесении изменений в статью 201.15-2-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», предоставивший Фонду право осуществлять строительство многоквартирных домов на земельных участках, полученных после выплаты возмещения**, в том числе в рамках реализации программ с субъектами Российской Федерации по улучшению жилищных условий нуждающихся граждан.

Состоялся **самый крупный в 2020 году по количеству объектов наблюдательный совет** Фонда под руководством Заместителя председателя Правительства Российской Федерации Марата Хуснуллина. По **105 домам** будут восстановлены права **7 085 граждан** – участников долевого строительства. **5 314 участников долевого строительства** получат жилье после завершения строительства **55 домов**, **1 951 гражданин** получит компенсацию по **50 домам**.

■ 31 декабря

Завершено строительство и получено разрешение на ввод в эксплуатацию **5 домов жилого комплекса «Видный город»: № 2.2, 3.1, 3.2, 5.1, 5.2** и жилого дома **№ 15** жилого комплекса «Опалиха О3», из них сдано уже **7 объектов**.

Завершено обучение, которое провели специалисты Фонда в 2020 году для **73 представителей субъектов Российской Федерации, 54 представителей региональных фондов, 136 конкурсных управляющих. Улучшено качество представляемых на рассмотрение Фонда документов** арбитражными управляющими, региональными фондами и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

По итогам проведенной в 2020 году работы:

13,5 тысяч граждан получили выплату на сумму **23,7 млрд рублей**;

18 домов (15 объектов, строительство которых завершил Фонд, и 3 объекта, введенных в эксплуатацию региональными фондами) введены в эксплуатацию, квартиры получили **более 3,3 тыс. граждан**.

4

**ПОЛОЖЕНИЕ
ФОНДА
В ОТРАСЛИ**



ЖК «ЛАЙКОВО»
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 государственной службы статистики объем ввода жилья в России в 2020 году составил 82,2 млн кв. метров (+0,2% к 2019 году), из них:

- в сегменте многоквартирных жилых домов – 42,4 млн кв. метров (1,1 млн квартир),

- в сегменте индивидуального жилищного строительства – 39,8 млн кв. метров.

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

В IV квартале 2020 года, по данным Росстата, средняя цена жилья в новостройках составила 79,0 тыс. рублей за кв. метр (+23% к концу 2019 года).



ЖСК «МОСКОВСКИЙ 30А»
Тамбовская область

Механизм защиты средств граждан – участников 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 гарантий защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства 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) создана публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд), функции и полномочия учредителя которой от имени Российской Федерации осуществляет Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Фонд начал свою работу 20.10.2017.

Одним из ключевых направлений деятельности Фонда является реализация механизмов, позволяющих восстанавливать права граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, в том числе путем финансирования за счет имущества Фонда завершения строительства жилья и объектов инфраструктуры или выплаты гражданам возмещения.

В соответствии с законодательством Российской Федерации Фонд вправе использовать для выплаты возмещения гражданам, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест, а также нежилых помещений, финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства застройщиков-банкротов имущество Фонда.



ЖК «ВИДНЫЙ ГОРОД»
Московская область

Счета эскроу

Введенные с 01.07.2019 новые правила финансирования многоквартирного строительства с применением механизма эскроу счетов являются ключевым инструментом системного решения проблемы обманутых дольщиков.

Средства участников строительства зачисляются на специальный банковский счет, и застройщики не смогут получить эти деньги до получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. В случае банкротства застройщика средства в полном объеме (но не более 10 млн рублей) возвращаются гражданам, что исключает появление новых обманутых дольщиков.

При этом денежные средства, размещенные на счете эскроу, открытым физическим лицом для расчетов по договору участия в долевом строительстве, подлежат страхованию в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Фе-

дерации». При наступлении страхового случая возмещение по счету эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве выплачивается в размере 100 процентов суммы, находящейся на указанном счете на день наступления страхового случая, но не более 10 млн рублей.

В случае привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу, застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формирование которого осуществляет Фонд, который в отношении граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, реализует механизмы, позволяющие восстановить права участников строительства.

Таким образом, в настоящее время права граждан – участников долевого строительства – гарантированы с помощью счетов эскроу либо могут быть восстановлены с использованием механизмов, реализуемых Фондом.



ЖК «МИТИНО О2»
Московская область

Жилищное строительство

По состоянию на 31.12.2020 согласно данным, опубликованным в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), **общее количество застройщиков на территории Российской Федерации, имеющих активные проекты, –**

3 174

Общее количество строящихся домов составляет

8 595 шт.

Общее количество строящихся квартир составляет

1,9 млн

Общая площадь квартир на стадии строительства составляет

94,0 млн м²

(без учета проблемных объектов), в том числе:

- 5,7 млн кв. метров возводится без привлечения средств дольщиков,
- 88,3 млн кв. метров возводится с привлечением средств дольщиков.

Из 88,3 млн кв. метров жилья, возводимого с привлечением средств дольщиков:

- 48,5 млн кв. метров – проекты, для реализации которых застройщиками предусмотрено использование счетов эскроу и проектного финансирования,
- 39,8 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.

Ответственность Фонда

На 31.12.2020 из

39,8 м² жилья,

возводимого с привлечением средств дольщиков без использования счетов эскроу, при помощи механизмов, используемых Фондом, **защищены права граждан, участвующих в строительстве объектов общей площадью**

25,8 м²

Указанный механизм защиты прав граждан, используемый Фондом, применяется в отношении

467 тыс.

зарегистрированных договоров долевого участия (далее – ДДУ), **общей стоимостью**

2 315,6
млрд руб.

Единый реестр проблемных объектов

С 01.07.2019 в ЕИСЖС (на интернет-сайте по адресу: www.наш.дом.рф) 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 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ).

По состоянию на 31.12.2020 в ЕРПО включено

2 846 объектов в **73** субъектах

Российской Федерации (**1 462 объекта** – в отношении которых будут применены механизмы Фонда, **1 384 объекта** – в отношении которых используются механизмы субъектов Российской Федерации).

Жилая площадь проблемных объектов составляет

16,9 млн м²

Перспективы Фонда в отрасли

В соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ, а также во исполнение решений Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации Фондом в 2020–2024 годах будут реализовываться следующие основные направления деятельности.

Участие в достижении целевых показателей, реализующих одну из национальных целей Российской Федерации по созданию комфортной и безопасной среды к 2030 году

Участие в достижении целевых показателей по улучшению жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличению объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год в соответствии с национальной целью по формированию комфортной и безопасной среды, определенной Указом Президента Российской Федерации от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации до 2030 года», планируется осуществлять за счет:

- ввода в эксплуатацию (завершения строительства) объектов незавершенного строительства в рамках применения механизмов Фонда, предусматривающих защиту прав граждан – участников строительства;
- предоставления участникам строительства жилых помещений в достроенных домах или выплаты им возмещения в случае принятия решения о нецелесообразности финансирования завершения строительства;

- снижения числа проблемных объектов в едином реестре проблемных объектов в основном за счет урегулирования обязательств застройщика перед гражданами.

Реализация Фондом дополнительных функций и полномочий

С целью систематизации и упорядочения работы по завершению строительства объектов незавершенного строительства, усилению контроля за качеством возводимого жилья Фондом создан единый технический заказчик в лице дочерней организации Фонда ООО «Технический заказчик фонда защиты прав дольщиков» (далее – ТЗФ), который участвует в конкурсных процедурах региональных фондов по выполнению функций технического заказчика и строительного контроля.

В 2020 году согласно стратегии развития ТЗФ участвовал в работах на 282 объектах строительства в 26 регионах Российской Федерации. Фондом предложены дополнения в Федеральный закон № 218-ФЗ, возлагающие на ТЗФ обязанность по осуществлению функций технического заказчика и строительного контроля по передаваемым региональным фондам объектам, завершение строительства которых осуществляется с привлечением средств Фонда.

Развитие цифровых платформ и информационных систем

В рамках развития информационных систем,

способствующих реализации механизмов защиты прав граждан – участников строительства, на предстоящий период основными задачами Фонда являются:

- обеспечение основной деятельности Фонда (автоматизация бизнес-процессов, выверка и накопление данных);
- мониторинг проблемных объектов;
- мониторинг подготовки объектов к рассмотрению наблюдательным советом Фонда;
- мониторинг выполнения утвержденных региональных планов-графиков по осуществлению мер, направленных на восстановление прав пострадавших граждан.

Для выполнения поставленных задач планируется обеспечить:

- совершенствование решений, связанных с обработкой данных по финансируемым программам;
- цифровизацию всех процессов мониторинга, осуществляемых Фондом;
- формирование системы хранения данных;
- сбор и анализ статистической отчетности в интересах Минстроя России, ее совершенствование, обеспечение доступности данных для заинтересованных лиц.

Совершенствование правового регулирования в сфере долевого строительства

Подготовка совместных предложений по совершенствованию и повышению эффективности действующих механизмов государственной поддержки проектов модернизации, программ защиты прав граждан – участников строительства, а также разработка новых механизмов и выявление лучших практик

Анализ и прогнозирование социальных последствий принимаемых решений

По состоянию на 31.12.2020 размер компенсационного фонда составил 46,2 млрд руб. (без учета начисленного дохода от инвестирования), при этом, по предварительным прогнозам Фонда, в 2021–2024 годах объем поступлений в компенсационный фонд за счет взносов застройщиков может составить ориентировочно **13,5 млрд руб.**

5

**ОБЗОР
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ФОНДА
ЗА 2020 ГОД**



Приоритетной задачей, стоящей перед Фондом, является восстановление нарушенных недобросовестными застройщиками прав граждан – участников строительства, в том числе участников долевого строительства, членов жилищно-строительных кооперативов, а также повышение гарантии защиты их прав и законных интересов.

Основные направления деятельности Фонда определены исходя из предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ функций и полномочий Фонда:

- формирование компенсационного фонда и своевременный учет поступающих в него обязательных отчислений (взносов) застройщиков;
- финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также 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 объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;
- выплата возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений, площадь которых не превышает семи квадратных метров, а также гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со статьей 201.10 Федерального закона № 127-ФЗ и которому переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок;
- аккредитация арбитражных управляющих и утверждение программы их обучения в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика;
- взаимодействие с органами государственной власти, Пенсионным фондом Российской Федерации и его территориальными органами, органами местного самоуправления и застройщиками;

- реализация имущества, переданного Фонду после выплаты возмещения гражданам – участникам строительства, гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 127-ФЗ и Федеральным законом № 218-ФЗ;

- выполнение функций застройщика и технического заказчика при завершении строительства объектов незавершенного строительства;

- осуществление иной деятельности, направленной на выполнение функций и полномочий, установленных федеральными законами.

Федеральным законом от 30.12.2020 № 542-ФЗ «О внесении изменений в статью 201.15-2-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 3 и 13.4 Федерального закона 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» перечень основных направлений деятельности Фонда расширен путем включения следующих направлений:

- осуществление строительства на земельных участках, переданных Фонду после выплаты возмещения гражданам – участникам жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 127-ФЗ и Федеральным законом № 218-ФЗ;
- реализация совместных с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации программ, направленных на строительство (завершение строительства) многоквартирных домов на земельных участках, принадлежащих Фонду, с последующей передачей части жилых помещений органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации для их предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, гражданам, имеющим низкий уровень дохода, гражданам, страдающим тяжелой формой хронических заболеваний, многодетным семьям.

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;
- имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств;
- страховых премий, перечисленных Фонду в соответствии с требованиями Федерального закона № 153-ФЗ.

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

Компенсационный фонд обособляется от иного имущества Фонда и по нему ведется обособленный учет.

Денежные средства компенсационного фонда учи-

тываются на отдельном счете, открытом Фондом в кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным Правительством Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1232).

Средства компенсационного фонда используются в следующих целях:

- выплата возмещения гражданам;
- финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства;
- погашение расходов в рамках процедуры банкротства застройщика согласно Федеральному закону № 127-ФЗ (текущие платежи, связанные с судебными расходами по делу о банкротстве, выплата вознаграждения конкурсному управляющему, оплата требований кредиторов первой и второй очереди);
- финансирование расходов, связанных с осуществлением Фондом функций и полномочий, предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ, за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда.

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 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 при отсутствии условий принятия решения о нецелесообразности финансирования, предусмотренных частью 3.3 статьи 13.1 Федерального закона № 218-ФЗ.

Правила устанавливают:

- порядок принятия решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, мероприятий по выплате возмещения;
- порядок осуществления контроля за использованием предоставленных в рамках такого финансирования средств.

Алгоритм принятия решений состоит из следующих основных этапов:

1. Подготовительный этап:

- внесение объекта в ЕРПО на сайте по адресу: 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;
- заключение соглашения о софинансировании 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;
- определение конкурсным управляющим размера требований по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди и требований кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом;
- формирование конкурсным управляющим реестра требований участников строительства;
- проведение конкурсным управляющим оценки стоимости земельных участков, предназначен-

ных 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;
- оценка рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначных жилых помещений на первичном рынке на основании отчета оценщика, привлеченного Фондом;
- определение размера финансирования, необходимого для завершения строительства объектов незавершенного строительства, предельного объема финансирования, необходимого для завершения строительства объектов незавершенного строительства, и предельного объема финансирования, необходимого для завершения строительства (строительства) объектов инфраструктуры;
- определение размера предполагаемого возмещения гражданам – участникам строительства.

3. Этап принятия решений:

- Фонд принимает решение о финансировании завершения строительства или выплате возмещения исходя из экономической целесообразности.

По итогам проведенной Фондом работы на 31.12.2020 приняты решения о восстановлении прав более **70,1** тысяч граждан – участников строительства в отношении 729 домов, находящихся на территории 48 субъектов Российской Федерации, в том числе:

- решения о завершении строительства – в отношении **436 домов**,
- решения о выплате возмещения – по **293 домам**

Совокупный объем финансирования, необходимого для реализации данных решений, составит **188,8 млрд рублей**.

Результаты принятия решений Фондом на 31.12.2020

№	Субъект Российской Федерации	Кол-во застройщиков	Общее кол-во домов	Кол-во домов (выплата компенсаций)	Кол-во домов (завершение строительства)	Кол-во дольщиков	Размер финансирования, млн рублей
1	Алтайский край	1	1	1	0	79	107
2	Архангельская область	2	2	0	2	159	254
3	Белгородская область	1	1	1	0	15	36
4	Брянская область	1	2	2	0	133	404
5	Волгоградская область	3	5	0	5	1010	815
6	Вологодская область	1	2	0	2	152	256
7	Забайкальский край	1	1	0	1	7	63
8	Ивановская область	5	7	2	5	523	816
9	Калининградская область	9	17	12	5	271	308
10	Калужская область	1	1	0	1	40	60
11	Кемеровская область	3	4	2	2	258	472
12	Кировская область	2	3	0	3	257	679
13	Костромская область	1	1	0	1	63	110
14	Краснодарский край	9	33	8	25	3350	8 351
15	Красноярский край	8	24	19	5	2929	5 941
16	Ленинградская область	23	76	24	52	6985	11 910
17	Липецкая область	1	1	1	0	175	506
18	Московская область	25	136	14	122	22989	97 190
19	Нижегородская область	10	94	61	33	5188	10 161
20	Новосибирская область	6	7	0	7	1312	1 407
21	Омская область	8	9	4	5	670	813
22	Оренбургская область	1	1	1	0	45	54
23	Орловская область	4	6	4	2	506	622
24	Пензенская область	4	8	4	4	686	1 151
25	Пермский край	14	32	16	16	2168	4 584
26	Приморский край	1	1	0	1	115	179
27	Республика Башкортостан	14	54	19	35	3303	6 310
28	Республика Бурятия	4	11	1	10	354	580
29	Республика Калмыкия	1	2	1	1	139	244
30	Республика Карелия	1	1	0	1	22	21
31	Республика Саха (Якутия)	3	6	3	3	401	899
32	Республика Северная Осетия – Алания	1	1	1	0	101	259

33	Республика Татарстан	4	9	0	9	1689	9 096
34	Ростовская область	8	20	17	3	666	1 541
35	Рязанская область	2	2	0	2	197	102
36	Самарская область	7	10	2	8	1193	2 841
37	Саратовская область	22	34	30	4	3745	6 190
38	Свердловская область	1	2	2	0	65	107
39	Ставропольский край	3	22	7	15	1211	1 652
40	Тамбовская область	3	3	0	3	304	867
41	Томская область	1	2	0	2	171	317
42	Тульская область	1	8	3	5	838	1 184
43	Ульяновская область	4	5	0	5	1061	1 375
44	Хабаровский край	2	4	4	0	31	173
45	Ханты-Мансийский АО - Югра	3	5	1	4	520	1 709
46	Челябинская область	14	31	10	21	2842	3 690
47	Чувашская Республика	3	3	0	3	305	854
48	Ярославская область	7	19	16	3	905	1 567
Итого		254	729	293	436	70 148	188 827



ЖК «ОПАЛИХА ОЗ»
Московская область

Выплата возмещения гражданам – участникам строительства

Выплата возмещения гражданам осуществляется в соответствии с:

- Федеральным законом № 218-ФЗ;
- Правилами выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1233;
- Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14.12.2019 № 1680.

Выплата возмещения осуществляется на основании принятого Фондом решения о финансировании мероприятий по выплате возмещения гражданам в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство.

Выплата возмещения гражданам, имеющим требования о передаче жилых помещений, осуществ-

ляется в размере стоимости помещения, определяемой как произведение общей площади жилого помещения, подлежащего передаче гражданину – участнику строительства (но не более 120 кв. метров) и рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке, но не менее уплаченной цены договора либо размера уплаченных паевых взносов, рассчитываемых исходя из общей площади такого жилого помещения (не превышающей 120 кв. метров).

Выплата возмещения гражданам, имеющим требования о передаче машино-мест и (или) нежилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены соответствующего договора, предусматривающего передачу машино-места или нежилого помещения, либо в размере уплаченных гражданином – членом кооператива паевых взносов в отношении одного машино-места и (или) нежилого помещения в объекте незавершенного строительства.

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

На основании решений, принятых Фондом, на 31.12.2020 14 772 гражданина – участника долевого строительства получили выплаты, общий размер которых составил 26,1 млрд рублей (в том числе за 2020 год 13,5 тысяч граждан получили выплаты на сумму 23,7 млрд рублей).

Завершение строительства

По состоянию на 31.12.2020 решения приняты в отношении 438 объектов в 40 субъектах Российской Федерации. Из них по 2 объектам (Красноярский край, застройщик ООО «СибСтройИнвест») наблюдательным советом Фонда принято решение о выплате компенсаций в связи с невозможностью завершения строительства.

По 436 объектам приняты решения о завершении строительства.

Из 436 объектов завершение строительства 63 объектов группы компаний «Урбан Групп» (далее – ГК «Урбан Групп»), ведется на основании Плана мероприятий («Дорожной карты») по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан групп» от 21.07.2018 № 5620п-П9, утвержденного Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко (далее – План мероприятий № 5620п-П9). Завершение строительства 373 домов ведется на основании решений наблюдательного совета Фонда.

Из 63 домов ГК «Урбан Групп» по состоянию на 31.12.2020 введен в эксплуатацию 21 дом, 42 дома находятся в стадии строительства.

Из 373 домов, решение о завершении строительства которых принято наблюдательным советом Фонда, по состоянию на 31.12.2020:

- по 25 объектам застройщика ООО «Квартстрой-Центр» и 3 объектам застройщика АО «СУ-155» строительство осуществляется Фондом (без передачи в региональные фонды);
- по 345 объектам строительство завершается региональными фондами.

Из 345 объектов незавершенного строительства, подлежащих передаче региональным фондам, по состоянию на 31.12.2020:

- по 184 объектам заключено соглашение между Фондом и региональным фондом – застройщиком объекта о финансировании строительства;
- по 180 объектам региональными фондами поданы заявления в суд о передаче функций застройщика;
- по 136 объектам получены определения суда;
- по 77 объектам зарегистрировано право нового застройщика на земельные участки и объекты незавершенного строительства;
- по 73 объектам объявлены конкурсы на проектно-изыскательские работы;
- по 67 объектам заключены договоры на проектно-изыскательские работы;
- по 43 объектам завершены проектно-изыскательские работы;
- по 23 объектам получено положительное заключение экспертизы в отношении проектной документации;
- по 23 объектам объявлены конкурсы на выполнение строительно-монтажных работ;
- по 20 объектам заключены договоры на выполнение строительно-монтажных работ;
- 3 объекта введены в эксплуатацию.



ЖК «ВИДНЫЙ ГОРОД»
Московская область

Проекты Фонда по завершению строительства

По состоянию на 31.12.2020 Фонд участвует в завершении строительства объектов ГК «Урбан Групп», ООО «Квартстрой Центр» и АО «СУ-155»:

Проект	Расположение	Ввод	Общая площадь квартир, м ²	Кол-во квартир
ГК «Урбан Групп» ЖК «Лесобережный»	Московская область	2022	99 367	2 030
ЖК «Опалиха О3»	Московская область	2021	104 852	2 389
ЖК «Солнечная система»	Московская область	2020	98 983	2 460
ЖК «Видный город»	Московская область	2021	134 467	3 176
ЖК «Лайково»	Московская область	2022	152 222	3 133
ЖК «Митино О2»	Московская область	2021	156 593	3 386
Квартстрой Центр ЖК «НОВИНКИ Smart City»	Нижегородская область	2022	68 351	1 827
СУ-155 ЖК «Восточный», г. Звенигород	Московская область	2023	57 693	1 405
Итого			872 528	19 806

ГК «Урбан Групп»

ГК «Урбан Групп» 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 ГК «Урбан Групп» выявлен ряд фактов, свидетельствующих о неудовлетворительном финансовом положении и наличии признаков неплатежеспособности застройщиков ГК «Урбан Групп» (ООО «Ваш Город», ООО «Хайгейт», ООО «Ивастрой», ООО «Экоквартал», АО «Континент Проект»), а также индикаторы нецелевого расходования денежных средств (в частности, оплаты потенциально фиктивных услуг, в том числе оказанных сотрудниками компаний группы, а также их родственниками, направления финансирования в адрес неблагонадежных контрагентов и физических лиц, связанных с руководством ГК «Урбан Групп»).

Согласно Плану мероприятий № 5620п-П9 реализуются мероприятия по завершению строительства жилых домов ГК «Урбан Групп».

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

По предварительной оценке, стоимость завершения строительства на основании отчетов от 13.07.2018 «Об оценке стоимости завершения строительства и результатах проведенной

строительно-технической экспертизы объектов недвижимого имущества жилого, социального и коммерческого назначения ГК «Урбан Групп», предоставленных ООО «ЭсАрджи-Консалтинг», составила 67,6 млрд рублей. В последующем оценка стоимости была актуализирована, стоимость, согласно актуализированным данным, составила 79,3 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».

В целях завершения строительства объектов ГК «Урбан Групп» 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.

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 30.12.2020 № 3660-р с 01.08.2020 изменен процент финансирования со стороны федерального бюджета (70 %) и бюджета субъекта Российской Федерации (30 %).



ЖК «ОПАЛИХА ОЗ»
Московская область

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;
- 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, в том числе через сервисы на сайте;
- 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 с использованием видео-конференцсвязи, в формате рабочих и выездных совещаний с участием руководства Фонда. Общее количество проведенных фондом встреч в 2020 году составляет более **150**, во встречах приняли участие более **4** тыс. граждан.

Предоставление информации участникам строительства, обращающимся на горячую линию Фонда

За 2020 год Фондом обработано **129 604** звонка 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, в том числе в сервисах «Вопрос генеральному директору» и «Вопрос Фонду».

По факту рассмотрения указанных обращений, каждому заявителю Фонд направляет развернутый и мотивированный ответ по сути поставленных вопросов. Вопросы, поступившие через сервис «Вопрос генеральному директору», обрабатываются в срок до **5** рабочих дней.

За 2020 год Фондом рассмотрено **28 691** обращение, в том числе в сервисе «Вопросы генеральному директору» – **3 483**, «Вопрос Фонду» – **17 277**, с использованием системы электронного документооборота Фонда – **7 931**.

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, доступны:

- возможность задать вопрос генеральному директору и Фонду;
- запись участников долевого строительства для получения возмещения в отношении объектов, по которым наблюдательным советом было принято соответствующее решение;
- запись участников долевого строительства на приемку квартир, нежилых помещений, машино-мест, в строительстве которых принимает участие Фонд;
- проверка статуса рассмотрения Фондом заявления о выплате возмещения в отношении объектов, по которым наблюдательным советом было принято соответствующее решение;
- проверка участником строительства факта наличия требования в реестре требований участников строительства, формируемом конкурсным управляющим;
- подача заявления об аккредитации и проверка статуса аккредитации конкурсного управляющего;
- информация о сроках восстановления прав граждан.

Количество посещений сайта Фонда за 2020 год – **1,5 млн**

Взаимодействие с субъектами Российской Федерации

Федеральным законом «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» от 27.06.2019 № 151-ФЗ для урегулирования 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 31.12.2020 в **54 субъектах** Российской Федерации созданы региональные фонды защиты прав граждан, а с **49 субъектами** Фондом заключены соглашения о финансировании на общую сумму **24,6 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда, подготовленной в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 и 2020 годы, а также консолидированной финансовой отчетности Фонда, подготовленной

в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, за 2019 и 2020 годы аудитором утверждено ООО «Эрнст энд Янг», выбранное по результатам открытых конкурсных процедур.

По итогам аудиторских проверок вышеуказанных отчетностей ООО «Эрнст энд Янг» выпущены положительные аудиторские заключения.

Обязательное актуарное оценивание деятельности Фонда

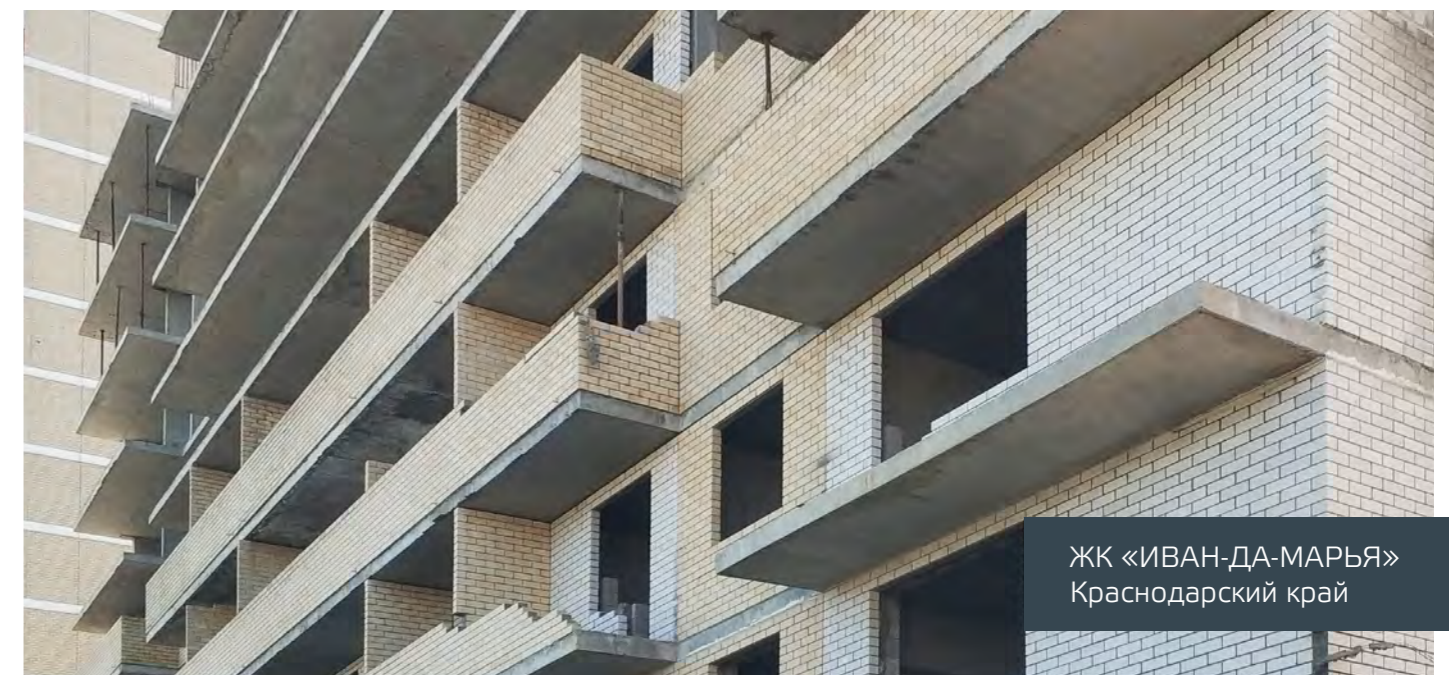
В соответствии с требованиями пунктов 6 и 7 статьи 3 Федерального закона № 218-ФЗ проведено актуарное оценивание деятельности Фонда по итогам 2020 года. Актуарное оценивание проведено ответственным актуарием Кузнецовым Николаем Леонидовичем (далее — Актуарий) при консультационной поддержке ООО «ПрайсвогтерхаусКуперс Консалтинг».

В соответствии с актуарным заключением от 05.03.2021 по итогам обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда по состоянию на 31.12.2020 объем компенсационного фонда, сформированного за счет взносов застройщиков в компенсационный фонд и результатов финансовых вложений временно свободных средств в депозиты и долговые ценные бумаги, составил 46 777 млн рублей (31.12.2019: 41 525 млн рублей). При этом сумма обязательств Фонда, по оценке актуария, составила 286 318 млн рублей (31.12.2019: 593 325 млн рублей), включая обязательства по состоявшимся убыткам в размере 12 732 млн рублей (31.12.2019: 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, в соответствии с Федеральным Законом № 153-ФЗ.

С учетом имеющихся данных условное обязательство может составить от 10 676 до 22 588 млн рублей (31.12.2019: от 42 794 до 139 951 млн рублей).

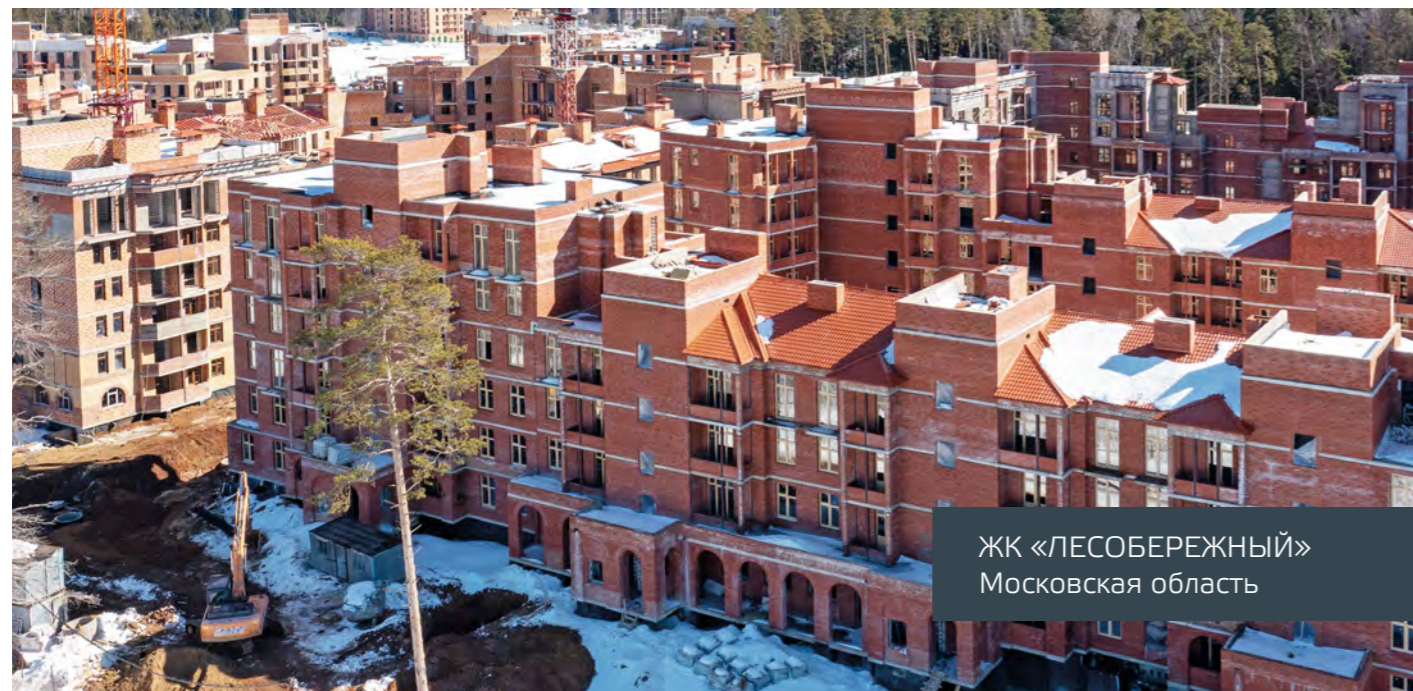
Актуарный дефицит компенсационного фонда по состоянию на 31.12.2020 составил 239 541 млн рублей. По результатам актуарной оценки при текущем тарифе обязательных отчислений (взносов) застройщиков в размере 1,2 % от суммы ДДУ актуарный дефицит компенсационного фонда будет увеличиваться: с 239 541 млн рублей по итогам 2020 года до 312 266 млн рублей по итогам 2025 года.



ЖК «ИВАН-ДА-МАРЬЯ»
Краснодарский край

Прогноз дефицита компенсационного фонда, млн рублей

Дата прогноза	Прогнозируемая величина компенсационного фонда, млн рублей	Прогнозируемая величина обязательств, млн рублей	Дефицит средств, млн рублей
31.12.2020	46 777 ¹	286 318	239 541
31.12.2021	(19 937)	258 254	278 191
31.12.2022	(164 839)	133 559	298 398
31.12.2023	(247 327)	59 525	306 852
31.12.2024	(284 559)	26 263	310 822
31.12.2025	(300 836)	11 430	312 266



ЖК «ЛЕСОБЕРЕЖНЫЙ»
Московская область

¹По состоянию на 31.12.2020 размер компенсационного фонда составляет 46 202 млн рублей, в расчете в таблице выше также учтена сумма начисленных процентов к получению по депозитам и ценным бумагам (575 млн рублей).

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 10,8 % от цены ДДУ (31.12.2019: 16,5 %).

Изменение оценки тарифа в сравнении с оценкой на 31.12.2019 связано главным образом со снижением уровня средней доли потерь в случае дефолта застройщика (LGD) с 78 % до 55 %.

Актuariй подтверждает, что оценка обязательств Фонда, подготовленная при консультационной поддержке ООО «ПрайсвогтерхаусКуперс Консультирование», является адекватной. Данная оценка отражена в консолидированной финансовой отчетности Фонда, подготовленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, по результатам аудита которой ООО «Эрнст энд Янг» выпустило немодифицированное заключение.

Уменьшение актуарных обязательств за 2020 год, обусловлено:

- снижением обязательств в связи с актуализацией ключевых актуарных допущений вероятности дефолта и средней доли потерь в случае дефолта застройщика;
- передачей обязательств в отношении застройщиков, осуществляющих строительную деятельность на территории г. Москвы Московскому фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства

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.



ЖСК «ЕДИНЫЙ»
Пензенская область

Инвестирование временно свободных денежных средств Фонда

В целях сбережения и прироста финансовых средств Фондом в течение 2020 года осуществлялось инвестирование временно свободных средств 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 21.12.2011 № 1080 «Об инвестировании временно-свободных средств государственной корпорации, государственной компании»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 22.12.2016 № 1432 «Об инвестировании временно-свободных средств публично-правовой компании»;

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 актуального 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 прогнозной величины инвестиционных ресурсов.

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

По состоянию на 31.12.2020 объем инвестирования временно свободных средств Фонда составил 74,1 млрд рублей, при этом 10,91 % от общего объема временно свободных средств инвестировано в ценные бумаги, в том числе в облигации федерального займа Российской Федерации – 1,19 %, в корпоративные облигации российских эмитентов – 9,72 %.

По состоянию на 31.12.2020 временно свободные средства Фонда инвестировались в депозиты российских кредитных организаций с доходностью 4,15 % – 5,35 % годовых и сроком от 108 до 414 календарных дней.

Средняя ставка доходности от инвестирования за 2020 год составила 4,47 %, при том, что индекс потребительских цен в среднем за 2020 год составил 3,38 %. Финансовый результат от инвестирования временно свободных средств в 2020 году составил 2 584,9 млн рублей.

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



ЖСК «МОСКОВСКИЙ ЗОА»
Тамбовская область

Административно-хозяйственные расходы

Млн руб.	2020 год	2019 год	Изменение	%
Вознаграждение сотрудников	1 202	694	508	73%
Комиссионные расходы	512	64	449	705%
Профессиональные услуги	211	94	117	126%
Арендная плата	165	73	92	126%
Амортизация основных средств и нематериальных активов	24	8	17	210%
Расходы на услуги связи	9	7	2	33%
Прочие	170	82	87	106%
Итого административно-хозяйственные расходы*	2 293	1 022	1 272	124%

Рост административно-хозяйственных расходов в 2020 году по сравнению с 2019 годом обусловлен увеличением количества задач и расширением сферы деятельности Фонда. Увеличение численности персонала описано в составе раздела Кадровой политики. Комиссионные расходы представляют собой выплаты комиссии банка-агента возмещений гражданам. Данный показатель вырос в 7 раз и характеризует фактические измене-

ния в объемах выплат для защиты прав граждан. Арендные платежи в 2020 году выросли в связи с переездом Фонда. Фактором роста данного показателя также считается увеличение количества сотрудников.

*по данным годовой консолидированной финансовой отчетности Фонда за 2020 год



ЖК «ОПАЛИХА ОЗ»
Московская область

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, членов жилищно-строительных кооперативов, имеющих требования о передаче жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений.

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

На начало 2020 года штатное расписание Фонда включало в себя 287,4 штатных единиц. На конец 2020 года штатная численность в Фонде составила 460,1 штатных единиц. Списочная численность работников Фонда составила 374 человека.

В июле 2020 года произошло важное событие, которое значительно повлияло на кадровый состав Фонда. Согласно Федеральному закону от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Фонду произошла передача прав и обязанностей организации «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства». С учетом данных изменений произведена модернизация дей-

ствующей организационной структуры.

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.

Поддержка сотрудников

Обучение

За 2020 год Фондом запущено более 25 программ обучения сотрудников, а также 4 программы адаптации для новых сотрудников.

Компенсации и льготы

- внедрена дополнительная система поддержки сотрудников в условиях распространения коронавируса. В сжатые сроки, успешно проведены мероприятия по переводу сотрудников на удаленную работу на основании указов мэра Москвы, а также организована система тестирования на коронавирус;
- внедрена новая система постановки целей и оценки эффективности сотрудников, заработная плата сотрудников напрямую зависит от результатов деятельности Фонда;
- внесены изменения в правила внутреннего трудового распорядка для соответствия потребностям Фонда и соблюдения законодательных требований.

Привлечение сотрудников

В 2020 году в Фонде создано подразделение «Карьерный центр», заключены соглашения о сотрудничестве с ведущими вузами Москвы, а также запущены регулярные программы стажировок и практик для студентов. Основной задачей карьерного центра является создание кадрового резерва Фонда. Комплексная работа с целевой аудиторией и профильными вузами помогает привлекать молодых специалистов с высоким потенциалом. Стажеры и практиканты готовы учиться у специалистов Фонда, что помогает вырастить узкопрофильных кандидатов для будущих или действующих вакансий. Привлекая студентов и выпускников на программу, Фонд усиливает свои позиции среди молодых специалистов, увеличивая узнаваемость и привлекательность в качестве работодателя.

В Фонде для повышения эффективности найма, направленного на привлечение высококвалифицированного персонала и талантливых молодых специалистов, разработан регламент проведения собеседований для разных уровней должностей.

Все новые сотрудники проходят адаптационное интервью и опросы в течение испытательного срока. Опросы и интервью помогают заблаговременно

понять проблемы и сложности, с которыми сталкиваются новые сотрудники и предпринять действия по решению проблем.

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».

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/одо-

бряет 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 главным образом подвержен следующим рискам:

Актуарный (страховой) риск –

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

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

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

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 31.12.2020, представлены ниже.

Вероятность дефолта застройщика по проекту (PD)

Для оценки вероятности дефолта застройщика использовалась 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 31.12.2020 составило 22,6% (31.12.2019: 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 (LGD)

По состоянию на 31.12.2020 показатель LGD рассчитывался на основе данных по расходам на финансирование завершения строительства и ожидаемой выручке от продажи квартир, не проданных на момент дефолта застройщика, а также на основе данных по расходам на финансирование выплат возмещений гражданам – участникам строительства и оценочной стоимости имущества, подлежащего передаче Фонду в случае выплаты возмещения участникам строительства.

Имущество подлежит передаче Фонду в случае выплаты возмещения участникам строительства на основании вступившего в силу 13.07.2020 Федерального закона № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 202-ФЗ). В июле – августе 2020 года Фонд обратился в арбитражный суд с заявлениями о намерении приобрести права застройщиков-банкротов, в отношении которых наблюдательный совет Фонда принял решение о выплате возмещения участникам строительства в период с 15.11.2019 по 13.07.2020, на земельные участки с находящимися на них объектами незавершенного строительства и неотделимыми улучшениями.

Ранее у Фонда отсутствовали права на имущество застройщика в случае выплаты возмещения участникам строительства при его несостоятельности (банкротстве). Как следствие, по состоянию на 31.12.2019 LGD по объектам, в отношении которых Фондом было принято решение о выплате возмещения участникам строительства, был равен 100%. По состоянию на 31.12.2020 данный показатель был скорректирован в сторону уменьшения в виду снижения убытка при наступлении дефолта застройщиков на оценочную стоимость указанного имущества.

В связи с вышеизложенным показатель LGD составил 54,8% по состоянию на 31.12.2020 года (31.12.2019 года: 78%). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

Операционные расходы

Для прогнозирования операционных расходов Фонда использовался удельный показатель – сумма операционных расходов на 1 рубль ответственности, покрываемой Фондом, который рассчитывался как отношение фактических операционных расходов к средней ответственности за 2020 год. В прогнозном периоде удельный показатель корректировался на уровень годовой инфляции в Российской Федерации, согласно прогнозам IHS Global Insight (декабрь 2020). 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**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.

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.

Текущий тариф обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд в размере 1,2 % не является адекватным для исполнения Фондом обязательств, и потенциально может привести к неплатежеспособности Фонда, так как не покрывает средние ожидаемые потери по дефолтам. Увеличение данного показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

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 Фонда, 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 на инструменты, мониторинг доходности активов и ее волатильности.

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, которое 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 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.

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.

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 компаний Фонда 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.

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 о 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 строительства в соответствии с законодательством.

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 информационно-телекоммуникационной сети Интернет.



ЖК «ЛЕСОБЕРЕЖНЫЙ»
Московская область

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).

С июля 2019 года должность председателя наблюдательного совета Фонда занимал Заместитель председателя Правительства Российской Федерации Руководитель Аппарата Правительства Российской Федерации Чуйченко К.А. (распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.07.2019 № 1596 р), чьи полномочия были прекращены распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.03.2020 № 759-р.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.03.2020 № 759-р на должность председателя наблюдательного совета Фонда назначен Заместитель председателя Правительства Российской Федерации Хуснуллин М.Ш.

В 2020 году состоялось **30 заседаний** наблюдательного совета Фонда, на которых рассмотрены **85 вопросов**.

При наблюдательном совете Фонда функционирует комитет наблюдательного совета 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).

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 2020 году проведено **30 заседаний** комитета наблюдательного совета по аудиту, на которых рассмотрены **138 вопросов**.

Исполнительные органы

Исполнительными органами Фонда являются:

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

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

Исполнительные органы Фонда подотчетны наблюдательному совету Фонда.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 28.08.2019 № 1916-р на должность генерального директора Фонда назначен Говорун О.М. На основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 28.05.2020 г. № 1412-р по его полномочия были прекращены досрочно, по его просьбе. В последующем должность генерального директора занял Тимофеев К.П. (распоряжение Правительства Российской Федерации от 28.05.2020 № 1413-р). В сентябре и ноябре

2019 года решениями наблюдательного совета Фонда (протоколы от 06.09.2019 № НС-8/2019, от 18.11.2019 № НС-9/2019) был сформирован состав правления Фонда, осуществлявший свою деятельность до июня 2020 года.

Решением наблюдательного совета Фонда (протокол от 04.06.2020 № НС-3/2020) определен новый персональный состав правления. Действующий по состоянию на 31.12.2020 персональный состав правления определен решением наблюдательного совета Фонда (протокол от 23.07.2020 № НС-10/2020).

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 2020 году состоялось **70 заседаний** правления Фонда, на которых рассмотрены **413 вопросов**.



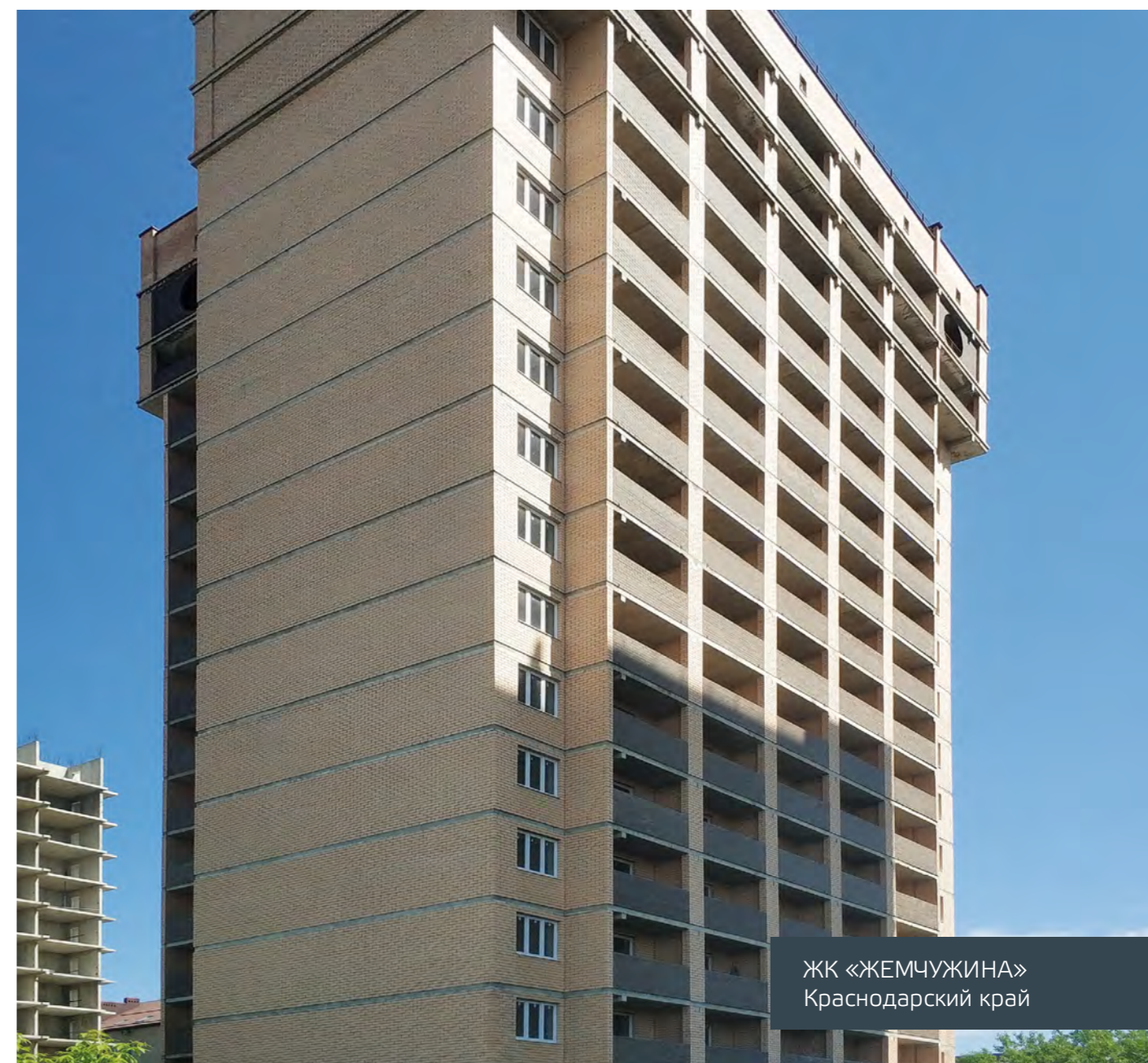
ЖСК «МОСКОВСКАЯ 30А»
Тамбовская область

Фонд в своей деятельности руководствуется следующими нормативно правовыми актами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
 - Бюджетный кодекс Российской Федерации;
 - Налоговый кодекс Российской Федерации;
 - Земельный кодекс Российской Федерации;
 - Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;
 - Градостроительный кодекс Российской Федерации;
 - Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
 - 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 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»;
 - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
 - 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 27.06.2019 № 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»»
- постановление Правительства Российской Федерации от 21.12.2011 № 1080 «Об инвестировании временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании»;
 - постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 387 «О формах отчетов, связанных с инвестированием временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании, и порядке представления и раскрытия этих отчетов»;
 - постановление Правительства Российской Федерации от 22.12.2016 № 1432 «Об инвестировании временно свободных средств публично-правовой компании»;
 - 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 № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»;
 - 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, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений»;

- 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 26.12.2018 № 1675 «Об утверждении Правил предоставления в 2019 – 2020 годах из федерального бюджета субсидий в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» для осуществления мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства – многоквартирных домов»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 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 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 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»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 18.11.2020 № 1874 «Об утверждении Правил взаимодействия Пенсионного фонда Российской Федерации и его территориальных органов с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» и уполномоченными банками»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 16.12.2020 № 2130 «Об утверждении Правил предоставления в 2021 - 2023 годах субсидий из федерального бюджета в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» для осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и восстановлению прав граждан – участников долевого строительства, граждан – членов жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов»;
- 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»;
- распоряжение Правительства Российской Федерации от 27.03.2020 № 749-р «О предельном уровне софинансирования расходного обязательства субъекта Российской Федерации в случае принятия публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» решения о финансировании мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 131 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ»;
- распоряжение Правительства Российской Федерации от 28.05.2020 № 1413-р «О генеральном директоре публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»;
- распоряжение Правительства Российской Федерации от 26.10.2020 № 2770-р «О наблюдательном совете публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»;

- распоряжение Правительства Российской Федерации от 29.12.2020 № 3638-р «О сопровождении средств, получаемых юридическими лицами по контрактам (договорам), заключаемым с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»;
- 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 «ЖЕМЧУЖИНА»
Краснодарский край

Законотворческая деятельность

В течение 2020 года Фонд принимал участие в подготовке предложений по разработке и согласованию следующих нормативных правовых актов:

- Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 30.12.2020 № 542-ФЗ «О внесении изменений в статью 201.15-2-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 3 и 13.4 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»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2020 № 552 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 г. № 319»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 26.08.2020 № 1293 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 г. № 1192»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 03.10.2020 № 1592 «О внесении изменений в Правила 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 20.10.2020 № 1711 «О внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и о признании утратившим силу отдельного положения постановления Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2017 г. № 1432»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 18.11.2020 № 1874 «Об утверждении Правил взаимодействия Пенсионного фонда Российской Федерации и его территориальных органов с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» и уполномоченными банками»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 28.11.2020 № 1966 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 9 августа 2016 г. № 760»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 16.12.2020 № 2130 «Об утверждении Правил предоставления в 2021 – 2023 годах субсидий из федерального бюджета в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» для осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и восстановлению прав граждан – участников долевого строительства, граждан – членов жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов».

Кроме того, в течение 2020 года Фонд принимал участие в разработке актов по оперативным и другим текущим вопросам, не имеющим нормативного характера:

- распоряжение Правительства Российской Федерации от 27.03.2020 № 749-р «О предельном уровне софинансирования расходного обязательства субъекта Российской Федерации в случае принятия публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» решения о финансировании мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 131 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ»;
- распоряжение Правительства Российской Федерации от 01.10.2020 № 2520-р «О внесении изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 26.05.2017 № 1063-р»;
- распоряжение Правительства Российской Федерации от 29.12.2020 № 3638-р «О сопровождении средств, получаемых юридическими лицами по контрактам (договорам), заключаемым с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

В настоящее время Фонд принимает участие в подготовке предложений по разработке проекта Федерального закона № 1134552-7 «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».



ЖК «ЛАЙКОВО»
Московская область

6

**ИНФОРМАЦИЯ
О ВЫПОЛНЕНИИ
СТРАТЕГИИ
РАЗВИТИЯ
ФОНДА**



ЖК «ЛЕСОБЕРЕЖНЫЙ»
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 2020 году Фонд придерживался стратегии, которая обеспечивала 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:

- вложения в облигации – не более 25 %;
- вложения в депозиты сроком до 30 дней – не менее 5 %;
- вложения в депозиты сроком 30-730 дней – не более 90 %;
- размещение на счетах кредитных организаций Российской Федерации – не менее 5 % (с учетом остатка средств на счете компенсационного фонда)

Средняя ставка доходности от инвестирования за 2020 год составила **4,47 %** (в соответствии с отчетами об инвестировании временно свободных средств публично-правовой компании, см. приложение № 4), при том, что индекс потребительских цен в среднем за 2020 год составил **3,38 %**.

Ключевой показатель эффективности обеспечения эффективного инвестирования временно свободных средств составил **132,2 %**.

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

За 2020 год объем выплат за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам – участникам строительства составил 13 187 млн рублей, 86,7 % выплат были произведены в установленные сроки.

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

Согласно Федеральному закону № 218-ФЗ Фонд, при передаче ему обязательств перед участниками долевого строительства, обязан передать участнику долевого строительства объект не позднее трех лет со дня вынесения арбитражным судом определения, предусмотренного пунктом 3 статьи 201.15-2 Федерального закона № 127-ФЗ.

За 2020 год Фондом завершено строительство 11 многоквартирных домов по проектам ГК «Урбан Групп» и 4 многоквартирных дома по проекту

ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City») (за 2019 год: 10 и 4 дома соответственно). Дома были введены в эксплуатацию, начата процедура передачи помещений гражданам – участникам строительства.

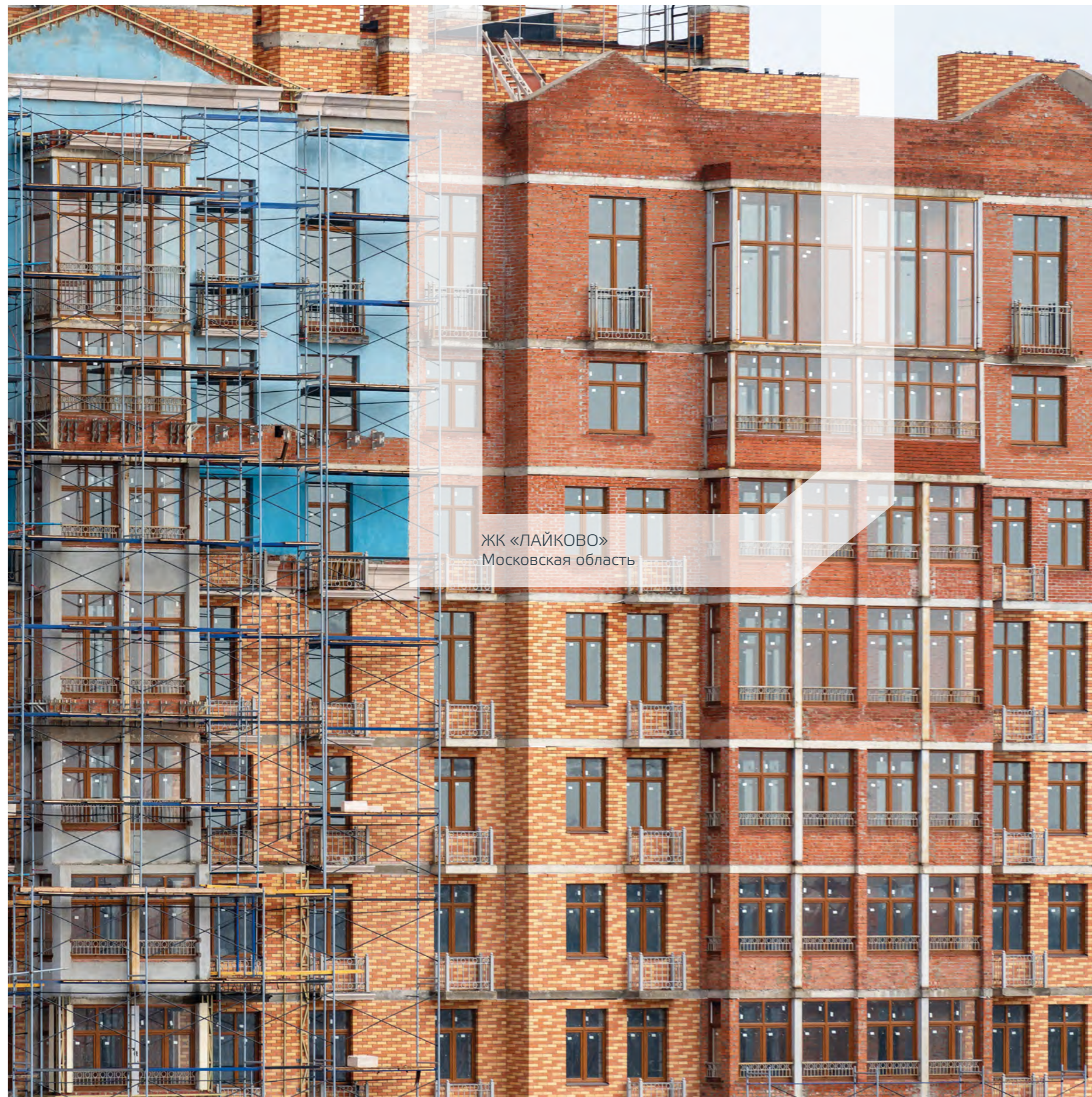
Объем финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за 2020 год составил 1 129,1 млн руб., при этом 84,4 % выплат было профинансировано в установленные сроки.



ЖК «ЛЕСОБЕРЕЖНЫЙ»
Московская область

7

ПРИЛОЖЕНИЯ



ЖК «ЛАЙКОВО»
Московская область

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

за 2020 год

Март 2021 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 2020 год:	
Бухгалтерский баланс	7
Отчет о целевом использовании средств	9
Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств	
Отчет о финансовых результатах	10
Отчет о движении денежных средств	11
Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности	13



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 2020 г., отчета о целевом использовании средств за 2020 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 2020 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2020 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 принятым Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту 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 пункт 2.1 пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности «Допущение о непрерывности деятельности», в котором указано, что в соответствии с заключением ответственного актуария текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договоров участия в долевом строительстве, установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств, а также что на 31 декабря 2020 г. Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности. Данные обстоятельства могут привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые обязательства. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и наблюдательного совета Фонда за 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»

30 марта 2021 г.

Сведения об аудируемом лице

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

Сведения об аудиторе

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

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
Организация
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
и группировки
Организационно-правовая форма / форма собственности
Фонды / Частная собственность
Единица изм в тыс. рублей
Местонахождение (адрес)

ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"

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

Фонды / Частная собственность

125009, Москва г, УЛИЦА ВОЗДВИЖЕНКА, ДОМ 10, ПОМ./КОМ. XI/18

Коды		
31	12	2020
0710001		
19921257		
7704446429		
64.99		
70400		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	27 958	27 958	9 658
3.1	в том числе:				
3.1	исключительные права на программное обеспечение	1111	27 958	27 958	-
3.1	капитальные вложения в нематериальные активы	1112	-	-	9 658
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	0
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	0
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	0
3.2	Основные средства	1150	46 972	519	519
3.2	в том числе:				
3.2	оборудование	1151	46 972	519	254
	приобретение компонентов основных средств	1152	-	-	265
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.3	Финансовые вложения	1170	4 333 561	1 722 279	405 409
3.15	Отложенные налоговые активы	1180	36 583	-	1 392
3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	2 109	1 149	156
	Итого по разделу I	1100	4 447 183	1 751 905	417 134
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.5	Запасы	1210	51 470 894	7 588	82
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.6	Дебиторская задолженность	1230	72 968 029	60 851 961	10 610 602
3.6	в том числе:				
3.6	расчеты по авансам выданным	1231	15 572 109	19 628	12 157
3.6	расчеты по операциям с ценными бумагами	1232	102 670	67 396	2 347 306
3.6	средства целевого финансирования в рублях	1233	56 773 089	59 256 623	7 956 473
3.6	права участника долевого строительства	1234	-	1 489 048	294 573
3.6	финансирование конкурсного производства	1235	-	-	-
3.6	процентные доходы	1236	471 604	18 486	-
3.6	прочая	1237	48 557	780	93
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 769 987	16 567 523	6 403 696
3.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	65 541 982	32 280 609	767 108
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	193 750 892	109 707 681	17 781 488
	БАЛАНС	1600	198 198 075	111 459 586	18 198 622

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ				
	Паевой фонд	1310	-	-	-
	Целевой капитал	1320	-	-	-
3.8	Целевые средства	1350	(253 974 704)	(551 041 169)	(63 818 585)
	в том числе:				
	прибыль от приносящей доход деятельности	1351	2 146 172	1 265 900	99 782
3.9	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	55 876	28 477	10 177
	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	(253 918 828)	(551 012 692)	(63 808 408)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.10	Заемные средства	1410	6 438 474	-	-
3.10	в том числе:				
3.10	Кредитная линия		6 438 474	-	-
3.15	Отложенные налоговые обязательства	1420	35 213	14 934	-
3.12	Оценочные обязательства	1430	184 795 899	233 792 836	67 817 583
3.10	Прочие обязательства	1450	1 002 809	-	-
3.10	в том числе:				
3.10	проценты по долгосрочной кредитной линии	1451	1 002 809	-	-
	Итого по разделу IV	1400	192 272 395	233 807 770	67 817 583
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.10	Заемные средства	1510	4 638 915	853 713	325 038
3.11	Кредиторская задолженность	1520	40 806 394	69 183 580	8 689 252
3.11	в том числе:				
3.11	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	138 821	25 505	14 391
3.11	по налогам и сборам	1522	203 269	107 554	7 977
3.11	прочие	1523	2 324 480	2 443 790	1 558
3.11	финансирование завершения строительства	1524	1 160 396	55 670 180	8 000 000
3.11	финансирование конкурсного производства	1525	344 477	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	36 634 951	9 851 046	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.12	Оценочные обязательства	1540	214 399 199	358 627 215	5 175 157
3.12	в том числе:				
3.12	резерв по обязательствам Фонда (актуарное оценивание)	1541	88 790 659	339 012 628	2 877 417
3.12	Резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства	1542	125 576 285	15 023 300	-
3.12	оценочные обязательства за услуги аудита и актуарного оценивания	1543	-	5 700	15 740
3.12	резерв выплат для случаев банкротства	1544	-	4 574 933	2 282 000
3.12	Резерв на оплату отпусков	1545	32 255	10 654	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	259 844 508	428 664 508	14 189 447
	БАЛАНС	1700	198 198 075	111 459 586	18 198 622

Генеральный директор, Председатель Правления
К.П. Тимофеев



Главный бухгалтер
М.П. Олиференская

30 марта 2021 года

Отчет о целевом использовании средств
за Январь 2020 г. - Декабрь 2020 г.

Организация	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"	Форма по ОКУД	0710006		
Идентификационный номер налогоплательщика	предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	Дата (год, месяц, число)	2020	12	31
Вид экономической деятельности	Фонды / Частная собственность	по ОКПО	19921257		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Фонды / Частная собственность	ИНН	7704446429		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	64.99		
		по ОКФС	70400	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
3.8	Остаток средств на начало отчетного года	6100	(551 041 169)	(63 818 585)
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
3.8	Целевые взносы	6220	83 658 699	98 695 705
3.8	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
3.8	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	2 146 172	1 265 900
	Прочие	6250	-	-
3.8	Всего поступило средств	6200	85 804 871	99 961 605
3.8	Использовано средств			
	в том числе:			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	(41 900 516)	(61 614 560)
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	(41 900 516)	(61 614 560)
3.8	финансирование мероприятий по завершению строительства	6314	(18 013 935)	-
3.8	Выплаты гражданам	6315	(23 800 941)	-
3.8	финансирование процедуры конкурсного производства	6316	(70 900)	-
3.8	Прочие мероприятия	6317	(14 740)	-
3.8	Расходы на содержание аппарата управления	6320	(517 811)	(372 169)
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	(373 786)	(321 152)
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
3.8	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	(1 203)	(1 608)
3.8	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	(133 816)	(46 813)
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	(9 006)	(2 596)
3.8	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	(185)	(18 300)
3.8	Прочие	6350	(620 259)	(525 179 160)
	в том числе:			
	проценты по займам		(61 285)	(51 982)
	Информационно-консультационные услуги		(199 577)	(73 716)
	услуги по осуществлению дополнительного контроля за резерва по обязательствам Фонда (услуги)		(181)	(178)
	прочие		(359 216)	(97 918)
	Изменение резерва под финансирование мероприятий по завершению строительства		(49 493 473)	(6 268 000)
	Изменение резерва выплат на случай банкротства		4 574 933	(2 292 933)
	Изменение оценочной величины актуарного резерва		299 218 905	(516 375 532)
	Всего использовано средств	6300	211 261 594	(587 184 189)
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	(253 974 704)	(551 041 169)

Генеральный директор, Председатель Правления
К.П. Тимофеев

Главный бухгалтер
М.П. Олиферевская
30 марта 2021 года



Отчет о финансовых результатах
за Январь 2020 г. - Декабрь 2020 г.

Организация	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Вид экономической деятельности	Фонды / Частная собственность	по ОКПО	19921257		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Фонды / Частная собственность	ИНН	7704446429		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	64.99		
		по ОКФС	70400	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2020 г.	за Январь - Декабрь 2019 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	2 712 747	1 456 777
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.13	Прочие доходы	2340	5 673 734	16 314 778
3.14	Прочие расходы	2350	(5 734 443)	(16 228 847)
3.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 652 038	1 542 708
	Текущий налог на прибыль	2410	(522 170)	(260 483)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
3.15	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(10 891)	(22 445)
3.15	Изменение отложенных налоговых активов	2450	27 195	6 120
	Прочее	2460	-	-
3.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 146 172	1 265 900

Пояснения	Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2020 г.	за Январь - Декабрь 2019 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
3.15	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 146 172	1 265 900
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор, Председатель Правления
К.П. Тимофеев

Главный бухгалтер
М.П. Олиферевская

30 марта 2021 года



Отчет о движении денежных средств за Январь 2020 г. - Декабрь 2020 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

Форма по ОКУД	0710004
Дата (число, месяц, год)	31.12.2020
по ОКПО	19921257
ИНН	7704446429
по ОКВЭД	64.99
по ОКФС / ОКФС	70400 / 16
по ОКЕИ	384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	77 402 643	56 967 028
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
обязательные отчисления (взносы) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого	4114	18 325 462	31 142 606
целевое финансирование	4115	58 677 364	22 287 099
денежные средства полученные от организаций-застройщиков в рамках Федерального закона 214-ФЗ (СК)	4116	-	2 721 180
прочие поступления	4119	399 817	816 143
Платежи - всего	4120	(45 193 408)	(17 457 715)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(787 818)	(232 709)
в связи с оплатой труда работников	4122	(335 967)	(304 277)
процентов по долговым обязательствам	4123	(162 308)	(5 250)
Выплата гражданам, в т.ч. через банк-агент	4124	(23 800 941)	-
финансирование процедуры конкурсного производства	4125	(70 900)	(447 030)
финансирование строительства	4126	(19 576 979)	(16 242 208)
прочие платежи	4129	(458 495)	(226 241)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	32 209 235	39 509 313
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	4 352 584	17 292 242
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим	4213	29	16 215 365
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других	4214	4 352 555	1 076 877
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 014 172)	(25 769 997)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(14 172)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 000 000)	(25 769 997)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 338 412	(8 477 755)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	622 943
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	622 943
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных	4314	-	-
пожертвования	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 286 274)	(141 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций на уплату дивидендов и иных платежей по распределению	4321	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 286 274)	(141 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 286 274)	481 943
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	33 261 373	31 513 501
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на	4450	32 280 609	767 108
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на	4500	65 541 982	32 280 609
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по	4490	-	-

Генеральный директор, Председатель Правления
 К.П. Тимофеев

Главный бухгалтер
 М.П. Олиферевская

30 марта 2021 года



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» за период деятельности с 1 января 2020 года по 31 декабря 2020 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 20.10.2017 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) 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 строительства, в том числе участников долевого строительства, членов жилищно-строительных кооперативов. Под участником строительства понимается физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и (или) нежилого помещения или денежное требование в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Основные виды деятельности Фонда:

- формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (далее – компенсационный фонд);
- выплата за счет имущества Фонда возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений при несостоятельности (банкротстве) застройщика, в том числе жилищно-строительного кооператива;
- финансирование за счет имущества Фонда мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник и объектов транспортной инфраструктуры в целях последующей безвозмездной передачи указанных объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;
- реализация имущества, переданного Фонду в случае выплаты возмещения участникам строительства;
- аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД****1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ (продолжение)**

- инвестирование временно свободных средств, осуществление иной приносящей доход деятельности, направленной на достижение поставленных перед Фондом целей.

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

13 июля 2020 года в связи с вступлением в силу изменений в Федеральный закон № 218-ФЗ, в соответствии с которыми Фонду переданы функции застройщика и технического заказчика, права и обязанности некоммерческой организации Фонда (Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков») перешли к Фонду. До 13 июля 2020 года некоммерческая организация Фонда осуществляла завершение строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры в целях выполнения обязательств перед участниками долевого строительства ГК «Урбан Групп» в соответствии с Планом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан Групп», утвержденным заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко 21 июля 2018 года за № 5620п-П9 (далее – Дорожная карта). Во исполнение Дорожной карты в 2019 году некоммерческой организацией Фонда были переданы активы и обязательства группы компаний «Урбан Групп» (далее – ГК «Урбан Групп»), находящейся в процедуре банкротства, перед гражданами – участниками строительства по завершению строительства жилых комплексов (далее – ЖК) и объектов инфраструктуры по проектам в Московской области (ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный»), а также обязательства ООО «Квартстрой Центр» по проекту в Нижегородской области (ЖК «Новинки Smart City»). В 2019 году в соответствии с определениями Арбитражного суда активы и обязательства по вышеуказанным проектам были переданы некоммерческой организации Фонда по актам приема-передачи, соответствующие активы и обязательства переданы Фонду в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 202-ФЗ) (Примечания 3.5, 3.10, 3.11).

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации.

Среднесписочная численность работающих в Фонде за 2020 год составила 248 человек (за 2019 год: 98 человек).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД****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 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее – Закон № 402-ФЗ), Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.10.2008 № 106н, а также другими нормативно-правовыми документами.

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

Первоначально обязательные отчисления (взносы) застройщиков вносятся на номинальный счет Фонда до даты государственной регистрации ДДУ.

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

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

- ▶ отказа в государственной регистрации ДДУ;
- ▶ отказа сторон от совершения сделки;
- ▶ излишней уплаты застройщиком денежных сумм.

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

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).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД****2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (продолжение)****2.1. Допущение о непрерывности деятельности**

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности на горизонте свыше одного года, что также может привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые обязательства.

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

12 сентября 2019 года Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 «Об утверждении правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» о финансировании или нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства Российской Федерации № 1192) были утверждены правила принятия решений Фондом о финансировании или нецелесообразности финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков. С ноября 2019 года Наблюдательный совет Фонда принимает решения о восстановлении прав граждан – участников строительства, которые включают как решения о выплате возмещения, так и решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов и передаче их участникам строительства.

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

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 ГК «Урбан Групп» осуществляется в соответствии с Дорожной картой. 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

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (продолжение)
2.1. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года в соответствии с заключенными соглашениями Фонду с момента его создания выделены государственные субсидии в размере 126,43 млрд рублей, включая 76,50 млрд рублей из федерального бюджета, 33,47 млрд рублей из бюджета Московской области, 16,46 млрд рублей из бюджетов остальных субъектов Российской Федерации.

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

Помимо этого, на Фонд не распространяется общий механизм банкротства, предусмотренный п. 1 ст. 65 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом в соответствии с п. 8 ст. 5 Федерального закона от 03.07.2016 № 236-ФЗ «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Российская Федерация не отвечает по обязательствам публично-правовой компании, а публично-правовая компания не отвечает по обязательствам Российской Федерации.

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

2.2. Неопределенность оценочных значений

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

2.3. План счетов бухгалтерского учета

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

2.4. Проведение инвентаризации

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация активов и обязательств Фонда производится один раз в год по состоянию на первое ноября отчетного года.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (продолжение)
2.4. Проведение инвентаризации (продолжение)

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» (далее – 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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД**

**2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (продолжение)
2.7. Учет нематериальных активов (продолжение)**

бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости согласно пункту 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (далее – ПБУ 14/2007), утвержденного приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

Нематериальные активы Фонда не амортизируются. Переоценка нематериальных активов не производится.

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.

2.8. 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.

2.9. 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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД**

**2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (продолжение)
2.9. Учет финансовых вложений (продолжение)**

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

Признаками обесценения финансовых вложений, являются:

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

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

2.10. 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 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.

2.11. Учет денежных средств и их эквивалентов

Фонд включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Фонд относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД****2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (продолжение)****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».

Фонд получает и признает 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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД****2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (продолжение)****2.15. Учет обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд**

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

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

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

2.16. Учет оценочных резервов и оценочных обязательств

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

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

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

Величина оценочного обязательства обоснованно оценивается исходя из среднесувного 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;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД**

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (продолжение)

2.15. Учет оценочных резервов и оценочных обязательств (продолжение)

- 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»).

2.17. Запасы

В соответствии с п. 2 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» (далее – ПБУ 5/01) в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, предназначенных для продажи.

Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

В соответствии с п.п. 5, 6 ПБУ 5/01, материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

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

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

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

При строительстве объектов застройщик ведет учет затрат нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до ввода объектов в действие или полного производства соответствующих работ и затрат.

До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению составляют незавершенное производство (строительство). В бухгалтерском учете затраты по строительству объектов группируются по технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией. Учет рекомендуется вести по следующей структуре расходов:

- на строительные работы;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД**

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (продолжение)

2.16. Запасы (продолжение)

- на работы по монтажу оборудования;
- на приобретение оборудования, сданного в монтаж;
- на приобретение оборудования, не требующего монтажа; инструмента и инвентаря; оборудования, требующего монтажа, но предназначенного для постоянного запаса;
- на прочие капитальные затраты;
- на затраты, не увеличивающие стоимости объекта;
- приобретение земельных участков.

При обеспечении производства (строительства) оборудованием силами строительных организаций согласно договорам, на строительство его стоимость отражается в учете застройщика в составе затрат по строительству объекта по договорной их стоимости согласно оплаченным или принятым к оплате счетам строительных организаций.

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

2.18. 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.

2.19. Отложенный налог на прибыль

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

2.20. Изменения в учетной политике

В связи с передачей Фонду активов и обязательств некоммерческой организации Фонда, осуществлявшей функции застройщика, в соответствии с Федеральным законом №202-ФЗ учетная политика Фонда на 2020 год была дополнена описанием подходов к учету материально-производственных запасов в части вложений в объекты незавершенного строительства и обязательств по расчетам с физическими лицами – участниками строительства.

Данные дополнения не оказали влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Фонда за 2019 год.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
3.1. Нематериальные активы

В 2019 году 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 27 958 тыс. рублей

Вид НМА	Период	Изменения за период, тыс. рублей				На конец периода
		На начало периода	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 2020 г.	27 958	-	-	-	27 958
	за 2019 г.	9 658	18 300	3 050	27 958	27 958
	за 2018 г.	9 658	-	-	-	9 658

3.2. Основные средства

По состоянию на 31 декабря 2020 года основные средства Фонда составляют 46 972 тыс. рублей, износ основных средств, учитываемый на забалансовом счете, составляет 4 249 тыс. рублей.

Наличие и движение основных средств представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Накопленный износ	Выбыло объектов			Переоценка			Первоначальная стоимость	Накопленный износ
				Поступило	Первоначальная стоимость	Накопленный износ	Начислено износа	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства - всего	за 2020 г.	519	(158)	27 400	-	-	(4 195)	-	-	27 919	(4 353)
	за 2018 г.	254	(72)	265	-	-	(86)	-	-	519	(158)
	за 2017 г.	-	-	254	-	-	(21)	-	-	254	(21)
Офисное оборудование	за 2020 г.	-	-	8 997	-	-	(428)	-	-	8 997	(428)
	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Видеонаблюдение	за 2020 г.	-	-	18 403	-	-	(3 663)	-	-	18 403	(3 663)
	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Программно-аппаратный комплекс "Застава-DI"	за 2020 г.	519	(158)	-	-	-	(104)	-	-	519	(262)
	за 2019 г.	254	(72)	265	-	-	(86)	-	-	519	(158)
	за 2018 г.	254	(21)	-	-	-	-	-	-	254	(72)

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(продолжение)
3.2. Основные средства (продолжение)

Наличие и движение вложений в основные средства представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
			Затраты за период	Списание	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 2020 г.	265	19 319	266	(265)	19 053
	за 2019 г.	265	-	-	-	265
	за 2018 г.	-	519	-	(254)	265
в том числе:						
Программно-аппаратный комплекс "Застава-DI"	за 2020 г.	265	-	-	(265)	-
	за 2019 г.	265	-	-	-	265
	за 2018 г.	-	519	-	(254)	265
7EM47EA Netton HP ProDesk 2 шт.	за 2020 г.	-	134	-	0	134
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-
960-001102 Камера Logitech ConferenceCam MeetUp 2 шт.	за 2020 г.	-	196	-	0	196
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-
HP Elite 800 G5 All-in-One 23.8 NT (1920x1080), Core i5-9500, 8GB/, 256 GB SSD, DVD, kbd&mouse, HAS 150 шт.	за 2020 г.	-	12 524	-	-	12 524
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-
MU102RU/A Планшетный ПК Apple iPad Pro 11 Wi-Fi+Celluar 256 GB Space Grey 1 шт.	за 2020 г.	-	85	85	-	-
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-
Клавиатура Apple Magic Keyboard для iPad Pro 12.9" (MXQU2RS/A) 12 шт.	за 2020 г.	-	390	-	-	390
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-
Монитор (27-inch with Retina 5k display/3.0GHz 6-core 8th-generation Intel Core i5 (TBUpt4 1GHz) 1 шт.	за 2020 г.	-	212	-	-	212
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-
Монитор Apple iMac 27" 5K 2020 MXWU2 (MXWU2RU/A) 2 шт.	за 2020 г.	-	399	-	-	399
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-
Ноутбук HP ProBook 450G7 Core i5-10210U 1.6GHz 15" FHD (1920x1080) AG, 8Gb DDR4 (1), 256 gb SSD, 45 40 шт.	за 2020 г.	-	3 504	-	-	3 504
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-
Ноутбук Lenovo ThinkPad T490s i5-8265U 16Gb SSD 512Gb Intel UHD Graphics 620 14 FHD IPS BT LTE Cam 4 1 шт.	за 2020 г.	-	100	100	-	-
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-
Очиститель-рециркулятор воздуха УФ бактерицидный Аргус БО-275П 2 шт.	за 2020 г.	-	106	-	-	106
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-
Очиститель-рециркулятор воздуха ультрафиолетовый бактерицидный Аргус БО-600П 2 шт.	за 2020 г.	-	141	-	-	141
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	за 2020 г.	-	45	-	-	45
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
			Затра-ты за период	Сни-сано	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Переплетная система UniBinder 120 1 шт.	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-
Планшет Apple iPad Pro 12.9" (2020) Wi-Fi+Cellular 128 GB Space Grey (MY3C2RU/A) 12 шт.	за 2020 г.	-	1 259	-	-	1 259
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
Струйный плоттер HP Design Jet T525 610 мм 1 шт.	за 2020 г.	-	43	-	-	43
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
Уничтожитель документов Kobra 245 HS (6) E/S 1 шт.	за 2020 г.	-	100	-	-	100
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
Источник бесперебойного питания Smart-UPS SRT 3000VA RM 2 шт.	за 2020 г.	-	81	81	-	-
	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-	-

3.3. Финансовые вложения

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

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

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

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Внеоборотные, всего	4 333 561	1 722 279	405 409
в том числе:			
Облигации федерального займа	541 582	728 613	384 409
Биржевые облигации, эмитированные АО «ДОМ.РФ»	1 324 854	972 666	-
Биржевые облигации, эмитированные АО «Альфа-Банк»	6 612	-	-
Биржевые облигации, эмитированные АО «Газпромбанк»	884 142	-	-
Биржевые облигации, эмитированные АО «Почта России»	705 353	-	-
Биржевые облигации, эмитированные ОАО «РЖД»	850 018	-	-
Взносы в уставный капитал	21 000	21 000	21 000
Оборотные, всего	3 769 987	16 567 523	6 403 696
в том числе:			
Облигации федерального займа	338 832	1 349 974	4 519 637
Биржевые облигации, эмитированные АО «ДОМ.РФ»	2 606 388	5 217 549	1 884 059
Биржевые облигации, эмитированные АО «Альфа-Банк»	23 741	-	-
Биржевые облигации, эмитированные АО «Газпромбанк»	309 123	-	-
Биржевые облигации, эмитированные ЦАО «Сбербанк»	491 903	-	-
Депозиты	-	10 000 000	-
Финансовые вложения, всего	8 103 548	18 289 802	6 809 105

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (продолжение)

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

3.3. Финансовые вложения (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 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.

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года Фонд имеет 100% долю владения в дочерней компании ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков». Соответствующий вклад в уставный капитал отражен на балансе Фонда в составе финансовых вложений.

Наличие и движение финансовых вложений отражено в таблице ниже.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД
3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 (продолжение)
3.3. Финансовые вложения (продолжение)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		Первоначальная стоимость	Накопленная корректура	Поступило	Выбыло (погашено)	Накопленная корректура	Текущая рыночная стоимость (убыток от обесценения)	Реклассификация из долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные	Первоначальная стоимость	Накопленная корректура
Долгосрочные - всего	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	1 679 248 406 428 -	43 031 (1 019) -	4 376 426 1 658 248 406 428	(54 022) -	-	(18 251) -42 582 (1 019)	(1 692 871) (383 960) -	4 351 634 1 679 248 406 428	(18 073) -43 031 (1 019)
в том числе:										
явное и скрытое участие в уставном капитале (ОАО "Техинвестский заводчик Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства" федерального займа)	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	21 000 21 000 -	- - -	- - -	- - -	-	- - -	-	21 000 21 000 -	- - -
облигации (эмиссии АО "Постра Россия")	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	- - -	- - -	- - -	- - -	-	- - -	-	- - -	- - -
облигации (эмиссии АО "Газпромбанк")	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	707 600 383 428 -	21 013 (1 019) -	541 043 707 600 383 428	- - -	-	539 20 564 (1 019)	(728 613) (383 960) -	541 043 707 600 383 428	539 21 013 (1 019)
облигации (эмиссии АО "Альфа Банк")	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	- - -	- - -	710 046 -	- -	-	(4 693) -	-	710 046 -	(4 693) -
облигации (эмиссии ОАО "Постра Россия")	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	- - -	- - -	- - -	- - -	-	- - -	-	- - -	- - -
облигации (эмиссии АО "Газпромбанк")	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	- - -	- - -	918 879 -	(28 666) -	-	(6 071) -	-	890 213 -	(6 071) -
облигации (эмиссии АО "Альфа Банк")	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	- - -	- - -	6 655 -	(27) -	-	(16) -	-	6 628 -	(16) -
облигации (эмиссии АО "ДОМ.РФ")	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	950 648 -	22 018 -	1 326 069 950 648	- -	-	(9 623) 22 018	(964 258) -	1 334 300 950 648	(9 446) 22 018
облигации (эмиссии ОАО "РЖД")	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	- - -	- - -	873 734 -	(25 329) -	-	1 613 -	-	848 404 -	1 614 -
Краткосрочные - всего	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	16 531 590 6 407 877 -	35 933 (4 181) -	1 196 243 26 397 671 6 686 901	(59 262) (3 650) (279 024)	(275)	(1 168) 45 233 (3 906)	1 692 871 383 960 -	3 751 631 16 531 590 6 407 877	18 356 35 933 (4 181)

29

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		Первоначальная стоимость	Накопленная корректура	Поступило	Выбыло (погашено)	Накопленная корректура	Текущая рыночная стоимость (убыток от обесценения)	Реклассификация из долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные	Первоначальная стоимость	Накопленная корректура
в том числе:										
депозиты	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	10 000 000 - -	- - -	- 10 000 000 -	- - -	-	- - -	-	- 10 000 000 -	- - -
облигации федерального займа	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	1 323 685 4 521 198 -	26 289 (1,561) -	346 779 13 011 256 4 797 133	(2 057 423) (16 594 197) (275 935)	(47 302) (3 650) (275)	(1 809) 32 968 (1 286)	728 613 383 960 964 258	340 641 1 323 685 4 521 198	(1 809) 26 289 (1 561)
облигации (эмиссии АО "ДОМ.РФ")	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	5 207 905 1 886 679 -	9 644 (2 620) -	150 3 386 415 1 889 768	(3 566 577) (65 190) (3 089)	(11 960)	2 967 12 265 (2 620)	-	2 583 896 5 207 905 1 886 679	22 491 9 644 (2 620)
облигации (эмиссии АО "Альфа Банк")	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	- - -	- - -	24 703 -	(914) -	-	(48) -	-	23 789 -	(48) -
облигации (эмиссии АО "Газпромбанк")	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	- - -	- - -	319 317 -	(10 914) -	-	720 -	-	308 403 -	720 -
облигации (эмиссии ЦАО "Сбербанк")	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	- - -	- - -	505 294 -	(10 392) -	-	(2 998) -	-	494 902 -	(2 998) -
Финансовых вложений - всего	за 2020г. за 2019г. за 2018г.	18 210 838 6 814 305 -	78 964 (5 200) -	5 572 669 28 055 919 7 493 329	(15 680 242) (16 659 387) (279 024)	(59 262) (3 650) (275)	(19 419) 87 815 (4 925)	-	8 103 265 18 210 838 6 814 305	283 78 964 (5 200)

30

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (продолжение)

3.4. Прочие внеоборотные активы

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

Прочие внеоборотные активы	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Расходы будущих периодов (лицензии на программное обеспечение сроком использования более 12 месяцев)	2 108	1 149	156
Итого	2 108	1 149	156

3.5. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы Фонда представлены следующим образом:

Запасы	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Вложения в объекты незавершенного строительства	51 442 230	-	-
Затраты в незавершенном производстве	20 803	-	-
Товары для перепродажи	6 163	6 163	36
Расходы будущих периодов (лицензии на программное обеспечение сроком использования менее 12 месяцев)	1 663	1 098	46
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	35	327	-
Итого	51 470 894	7 588	82

По состоянию на 31 декабря 2020 года в составе статьи «Вложения в объекты незавершенного строительства» отражены фактически понесенные Фондом затраты на строительство объектов Московской области и Нижегородской области: Жилой комплекс (далее – ЖК) «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный», ЖК «Новинки Smart City», а также накопленные затраты некоммерческой организации Фонда и предыдущих застройщиков-банкротов по вышеуказанным объектам незавершенного строительства, и права аренды по земельным участкам, предназначенным под строительство многоквартирных домов и объектов инфраструктуры, на основании оценки, указанной в договорах и актах приема-передачи.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (продолжение)

3.6. Дебиторская задолженность

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

Дебиторская задолженность	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Краткосрочная			
Средства целевого финансирования	56 773 089	59 256 623	7 956 473
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	15 572 109	19 628	12 157
Процентные доходы	471 604	18 486	-
Расчеты по операциям с ценными бумагами	102 670	67 396	2 347 306
Права участника долевого строительства	-	1 489 048	294 573
Прочие	48 557	780	93
Итого	72 968 029	60 851 961	10 610 602

На 31 декабря 2020 года авансы выданные составляют 15 572 109 тыс. рублей, из них более 95 % приходится на авансы по договорам, заключенным Фондом в рамках осуществления функций застройщика по проектам застройщиков-банкротов ГК «Урбан Групп» и ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City»).

Расчеты по операциям с ценными бумагами включают дебиторскую задолженность на дату 31 декабря 2020 года по начисленному купонному доходу по облигациям федерального займа и биржевым облигациям в размере 10 329 тыс. рублей и 92 340 тыс. рублей соответственно (на 31 декабря 2019 год: 19 199 тыс. рублей и 48 197 тыс. рублей соответственно).

Средства целевого финансирования в сумме 56 773 090 тыс. рублей 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 2020 года у Фонда отсутствуют невыполненные условия предоставления бюджетных средств.

По состоянию на 31 декабря 2020 года с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации заключен ряд соглашений на общую сумму 76 500 000 тыс. рублей (на 31 декабря 2019 года: 43 456 473 тыс. рублей). По итогам 2020 года доступный лимит по данным соглашениям составил 49 919 150 тыс. рублей (по итогам 2019 года: 35 350 732 тыс. рублей). Субсидии полученные из средств Федерального бюджета расходовались на финансирование мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов ГК «Урбан Групп» и ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City»), финансирование процедур конкурсного производства в соответствии с пунктом 3 статьи 59, пунктом 3.2 статьи 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также на покрытие расходов Фонда и его некоммерческой организации, возникающих в процессе выполнения ими своей уставной деятельности.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (продолжение)

3.6. Дебиторская задолженность (продолжение)

В 2020 году также были заключены два соглашения с Министерством жилищной политики Московской области на предоставление субсидии в общем размере 21 877 439 тыс. рублей в целях реализации Дорожной карты (в 2019 году: 11 590 975 тыс. рублей), в части финансирования завершения строительства объектов незавершенного строительства. По состоянию на 31 декабря 2020 года доступный лимит по указанным соглашениям составил 4 093 049 тыс. рублей (на 31 декабря 2019 года: 4 560 290 тыс. рублей).

Также в 2019-2020 годах были заключены соглашения с рядом субъектов Российской Федерации в соответствии с которыми, по состоянию на 31 декабря 2020 года учтены не исполненные требования к бюджетам субъектов Российской Федерации по получению Фондом субсидий в общем размере 2 772 119 тыс. рублей (на 31 декабря 2019 года: 1 207 216 тыс. рублей). Средства предоставлены на цели, предусмотренные статьей 13.1 Федерального закона № 218-ФЗ.

По состоянию на 31 декабря 2019 года по статье «Права участника долевого строительства» в сумме 1 489 048 тыс. рублей отражены имущественные права Фонда на объекты недвижимости, приобретенные в рамках ДДУ с застройщиками ГК «Урбан Групп», признанными по решению суда несостоятельными (банкротами).

3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Текущие счета в банках-резидентах	30 141 982	11 780 609	767 108
Депозиты сроком св. 90 дн.	35 400 000	20 500 000	-
Итого	65 541 982	32 280 609	767 108

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

Остаток денежных средств на счетах в банках на 31 декабря 2020 года составляет 30 141 982 тыс. рублей, из них остаток средств застройщиков на счете компенсационного фонда, перечисленных в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ в виде обязательных отчислений (взносов), составляет 2 720 099 тыс. рублей (на 31 декабря 2019 года: 2 688 370 тыс. рублей). Данные средства представляют собой величину обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд для исполнения обязательств Фонда перед гражданами – участниками строительства.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (продолжение)

3.8. Пояснения к отчету о целевом использовании средств

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

	За 2020 г.	За 2019 г.
Остаток средств на начало отчетного года	(551 041 169)	(63 818 585)
Поступило средств в виде:	85 804 871	99 961 605
субсидии из федерального бюджета в виде имущественных взносов РФ для осуществления мер по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства многоквартирных домов	33 000 000	41 547 009
субсидии из бюджетов субъектов Российской Федерации в виде имущественных взносов для осуществления мер по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства многоквартирных домов	30 710 237	23 284 940
обязательные отчисления застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства	18 325 462	33 863 756
Прочие целевые поступления	1 623 000	-
прибыль от приносящей доход деятельности	2 146 172	1 265 900
Использовано средств	(41 900 516)	(61 614 560)
Расходы на целевые мероприятия, в том числе:		
финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства	(18 013 935)	(61 179 403)
Выплаты гражданам	(23 800 941)	-
финансирование процедуры конкурсного производства застройщиков, признанных несостоятельными (банкротами) по решению суда	(70 900)	(385 157)
Добровольный имущественный взнос в Фонд "Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков" и целях финансирования деятельности некоммерческой организации Фонда	(14 740)	(50 000)
Расходы на содержание аппарата управления	(517 811)	(372 169)
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	(373 786)	(321 152)
аренда офисных помещений	(133 816)	(46 813)
расходы на служебные командировки и деловые поездки	(1 203)	(1 608)
расходы на услуги связи	(4 635)	(1 856)
программы для ЭВМ	(2 695)	(698)
прочие	(1 676)	(42)
Приобретение объектов нематериальных активов	(185)	(18 300)
Прочие расходы	(620 259)	(242 695)
проценты по займам	(61 285)	(51 982)
Информационно-консультационные услуги	(199 577)	(73 716)
вознаграждение баша-агента за услуги связанные с выплатой возмещения гражданам в соответствии с пунктами 1 и 1.1 статьи 13 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ	(280 291)	(35 928)
оценочные обязательства за услуги аудита и актуарного оценивания	-	(18 900)
услуги по осуществлению дополнительного контроля за инвестированием временно свободных средств Фонда	(181)	(178)
иные расходы	(78 925)	(61 991)
Изменение резерва под финансирование мероприятий по завершению строительства	(49 493 473)	(6 268 000)
Изменение резерва выплат для случаев банкротства	4 574 933	(2 292 933)
Изменение оценочной величины обязательств Фонда	299 218 905	(516 375 532)
Всего использовано средств	211 261 594	(587 184 189)
Итого	(253 974 704)	(551 041 169)

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (продолжение)

3.8. Пояснения к отчету о целевом использовании средств (продолжение)

Целевые взносы в сумме 82 035 699 тыс. рублей (на 31 декабря 2019 года: 98 695 705 тыс. рублей) на 40 % представлены средствами субсидий федерального бюджета Российской Федерации в виде имущественных взносов, на 22 % взносами денежных средств застройщиков, поступивших с номинального счета на компенсационный счет Фонда, и на 37 % средствами субсидий бюджетов субъектов Российской Федерации в виде имущественных взносов

3.9. Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества

Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества представлен следующим образом:

	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Приобретение нематериальных активов	27 958	27 958	9 658
Приобретение объектов основных средств	27 918	519	519
Итого	55 876	28 477	10 177

3.10. Заемные средства

Задолженность по кредитам и займам полученным представлена следующим образом:

	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Долгосрочная задолженность по займам и кредитам	6 438 474	-	-
Долгосрочная задолженность по процентам	1 002 809	-	-
Краткосрочная задолженность по займам и кредитам	3 924 950	798 943	317 000
Краткосрочная задолженность по процентам	713 965	54 770	8 038
Итого	12 080 198	853 713	325 038

13 июля 2020 года на основании Федерального закона № 202-ФЗ к Фонду перешли обязательства некоммерческой организации Фонда по договорам (контрактам, соглашениям), в том числе:

- по договору с АО «Банк ДОМ.РФ» на открытие кредитной линии, заключенного в рамках проектного финансирования по завершению строительства объектов застройщиков-банкротов ГК «Урбан Групп» с лимитом выдачи – 25 млрд рублей, лимитом задолженности – 14 млрд рублей, сроком погашения – 31 декабря 2023 года и базовой процентной ставкой 12%.
- по договору займа с АО «ДОМ.РФ», заключенного с целью финансирования завершения строительства объектов застройщиков-банкротов ГК «Урбан Групп» с лимитом выдачи – 5,1 млрд рублей, сроком погашения – 30 июня 2021 года и процентной ставкой от 7,7% до 8,8%.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (продолжение)

3.10. Заемные средства (продолжение)

Балансовая стоимость займов и кредитов в разрезе сроков погашения по состоянию на 31 декабря 2020 года представлена следующим образом:

	До 1 года	1 год - 5 лет	Итого
Кредитная линия (АО «БАНК ДОМ.РФ»)	-	6 438 474	6 438 474
Займы (АО «ДОМ.РФ»)	3 924 950	-	3 924 950
Итого	3 924 950	6 438 474	10 363 424

3.11. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность представлена следующим образом:

Кредиторская задолженность	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Задолженность по налогам и сборам	203 269	107 554	7 977
Финансирование завершения строительства	1 160 396	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 Федерального закона № 218-ФЗ	2 324 438	2 431 105	-
Финансирование конкурсного производства	344 477	308 880	370 753
Расчеты с застройщиками по ДДУ	-	776 625	294 573
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	138 821	25 505	14 391
Расчеты с физическими лицами - участниками строительства	36 634 951	9 851 046	-
Прочие кредиторы	41	12 685	1 558
Итого	40 806 393	69 183 580	8 689 252

По состоянию на 31 декабря 2020 года в составе задолженности по финансированию завершения строительства отражена задолженность по договорам, заключенным в рамках завершения строительства объектов ГК «Урбан Групп» и ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City»), в размере 1 091 534 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 в составе расчетов с физическими лицами – участниками строительства отражена задолженность по ДДУ в рамках завершения строительства объектов ГК «Урбан Групп» и ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City») в размере 30 936 594 тыс. рублей, а также задолженность по выплате возмещения по принятым Наблюдательным советом Фонда решениям в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 в размере 5 698 358 тыс. рублей (на 31 декабря 2019 года: 0 тыс. рублей и 9 851 046 тыс. рублей соответственно).

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (продолжение)
3.12. Оценочные и условные обязательства

Движение оценочных обязательств за отчетный период представлено следующим образом:

	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
На 31 декабря 2018 г.	1 432	-	70 695 000	2 282 000	15 740	72 994 172
Увеличение резервом	20 349	15 023 300	516 375 532	2 292 933	18 900	533 731 014
Использованные резервы	(11 127)	-	(14 265 068)	-	(28 940)	(14 305 135)
На 31 декабря 2019 г.	10 654	15 023 300	572 805 464	4 574 933	5 700	592 420 051
Увеличение резервом	54 325	113 107 258	(299 218 905)	(4 574 933)	-	(190 632 255)
Использованные резервы	(32 725)	(2 554 273)	-	-	(5 700)	(2 592 698)
На 31 декабря 2020 г.	32 254	125 576 285	273 586 559	-	-	399 195 098

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (продолжение)

3.12. Оценочные и условные обязательства (продолжение)

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

В соответствии с актуарным заключением по итогам обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда по состоянию на 31 декабря 2020 года в бухгалтерской (финансовой) отчетности начислены оценочные обязательства по урегулированию убытков Фонда в размере 273 586 558 тыс. рублей (на 31 декабря 2019 года: 572 805 464 тыс. рублей); обязательства по урегулированию состоявшихся убытков, представляющие собой неисполненные обязательства Фонда по принятым Наблюдательным советом Фонда решениям о финансировании мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 за счет средств компенсационного фонда, по состоянию на 31 декабря 2020 года отражены в составе резерва на финансирование мероприятий по завершению строительства (на 31 декабря 2019 года: 4 574 933 тыс. рублей)

По состоянию на 31 декабря 2020 года Наблюдательным советом Фонда были приняты решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в ряде субъектов Российской Федерации на общую сумму 76 083 млн рублей (по состоянию на 31 декабря 2019 года: 15 023 млн рублей), в отношении которых не были заключены соглашения с застройщиками на строительство, Фондом были созданы резервы под мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства в соответствии с размерами, утвержденными Наблюдательным советом Фонда, в указанных выше суммах.

По состоянию на 31 декабря 2020 года был также создан резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства проектов ГК «Урбан Групп» и ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City»), застройщиком которых является Фонд, на общую сумму 49 493 473 тыс. рублей. Ожидается, что на данные мероприятия Фонду будут предоставлены государственные субсидии. Указанный резерв сформирован в сумме будущих расходов, которые по состоянию на 31 декабря 2020 года не были профинансированы государством и которые Фонд предположительно понесет при строительстве многоквартирных домов, объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, дорог, школ, детских садов в рамках реализации мероприятий по завершению строительства. Оценка расходов по завершению строительства по ряду объектов была основана на данных проектно-сметной документации, вышедшей из экспертизы Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза» и Государственного автономного учреждения Нижегородской области «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», по ряду объектов является предварительной и подлежит корректировке по результатам строительно-технического обследования, разработки проектной документации и ее экспертизы.

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 2020 года оценить сумму этих обязательств не представляется возможным. В соответствии с предварительной оценкой сумма указанных обязательств может составить от 11 до 23 млрд рублей (на 31 декабря 2019 года: от 43 до 140 млрд рублей).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД**

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

3.13. Прочие доходы

Прочие доходы и расходы представлены следующим образом:

Прочие доходы	За 2020 г.	За 2019 г.
Стоимость облигаций при погашении	5 619 333	16 202 546
Переоценка по ценным бумагам	54 398	111 869
Прочие	3	363
Прочие доходы, итого:	5 673 734	16 314 778

Проценты к получению представлены следующим образом:

Проценты к получению	За 2020 г.	За 2019 г.
Дохода по процентам на депозит	2 221 885	822 088
Начисленный купонный доход	490 862	634 689
Проценты к получению, итого:	2 712 747	1 456 777

3.14. Прочие расходы

Прочие расходы представлены следующим образом:

Прочие расходы	За 2020 г.	За 2019 г.
Стоимость облигаций при покупке	5 597 104	16 197 093
Переоценка по ценным бумагам	133 079	27 704
Комиссия за депозитарные услуги	2 740	2 607
Комиссия биржи	1 280	1 052
Комиссия брокера	237	222
Прочие	3	169
Прочие расходы, итого	5 734 443	16 228 847

3.15. Налог на прибыль организаций

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

Прибыль до налогообложения за 2020 год составила 2 652 038 тыс. рублей (за 2019 год прибыль до налогообложения составляла 1 542 708 тыс. рублей).

Изменение отложенных налоговых активов за 2020 год составило 27 195 тыс. рублей.

Изменение отложенных налоговых обязательств за 2020 год составило 10 890 тыс. рублей.

Совокупный расход по налогу на прибыль, облагаемый по ставкам 15% и 20%, на 31 декабря 2020 года составил 522 170 тыс. рублей

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД**

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

3.15. Налог на прибыль организаций (продолжение)

Текущий налог на прибыль за 2020 и 2019 годы представлен следующим образом:

	За 2020 г.	За 2019 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	2 652 038	1 542 708
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, облагаемой по ставке 15%	(73 625)	(95 202)
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, облагаемой по ставке 20%	(435 068)	(181 606)
Постоянные разницы:	-	-
Временные разницы:	81 520	(81 625)
Переоценка ценных бумаг	78 681	(84 164)
Комиссия брокера	55	(61)
Комиссия биржи	102	190
Комиссия за депозитарные услуги	2 740	2 607
Прочие доходы (расходы)	(58)	(197)
Налог облагаемая прибыль (убыток)	2 733 558	1 461 083
Убыток текущего периода по НУ	-	-
Налог на прибыль	522 170	260 483

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

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

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» за 2020 год были выделены следующие связанные стороны:

Генеральный директор Фонда:

- Тимофеев Константин Петрович, с 05.06.2020;
- Говорун Олег Маркович, по 28.05.2020.

Заместители генерального директора Фонда:

- Быков Антон Юрьевич, с 13.07.2020;
- Лисюкова Наталья Андреевна, с 20.07.2020;
- Овчар Олег Валентинович, с 13.07.2020;
- Богатов Иван Германович, с 03.08.2020 по 11.01.2021;
- Саркисян Артем Васильевич, с 10.07.2020;
- Ниденс Алексей Викторович, по 03.07.2020;
- Филатов Александр Анатольевич, с 20.02.2020 по 30.06.2020.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ (продолжение)

Финансовый директор Фонда:

- Снигирев Дмитрий Валерьевич, с 27.07.2020;
- Овсепян Давид Самвелович, по 06.07.2020.

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

- Сполохова Наталья Сергеевна.

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

- Стародубцев Евгений Николаевич, исполняющий обязанности генерального директора, с 04.09.2020 по н. в.;
- Баскаков Дмитрий Юрьевич, исполняющий обязанности генерального директора, с 07.04.2020 по 03.09.2020;
- Косов Иван Юрьевич, исполняющий обязанности генерального директора, по 10.02.2020; генеральный директор, с 11.02.2020 по 06.04.2020;
- Федосеев Сергей Валерьевич, с 21.01.2021.

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

- Баскаков Дмитрий Юрьевич, по 10.02.2020; с 06.04.2020 по 03.09.2020;
- Косов Иван Юрьевич, по 10.02.2020.

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:

- Хуснуллин Марат Шакирзянович, с 27.03.2020;
- Чуйченко Константин Анатольевич, по 27.03.2020.

Члены Наблюдательного совета Фонда:

- Мутко Виталий Леонтьевич, с 27.03.2020;
- Тимофеев Константин Петрович, с 28.05.2020;
- Мельниченко Олег Владимирович;
- Моисеев Алексей Владимирович;
- Николаев Николай Петрович;
- Стацишин Никита Евгеньевич;
- Говорун Олег Маркович, по 28.05.2020;
- Плутник Александр Альбертович, по 27.03.2020

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ (продолжение)

Правление Фонда является коллегиальным исполнительным органом управления Фонда.

Председатель Правления Фонда:

- Тимофеев Константин Петрович, с 05.06.2020;
- Говорун Олег Маркович, по 28.05.2020.

Члены Правления Фонда:

- Быков Антон Юрьевич, с 24.07.2020;
- Завриев Сергей Сергеевич, с 05.06.2020;
- Лисюкова Наталья Андреевна, с 24.07.2020;
- Овчар Олег Валентинович, с 24.07.2020;
- Кулаков Леонид Олегович, по 04.06.2020;
- Ниденс Алексей Викторович, по 23.07.2020;
- Демин Игорь Леонидович, по 04.06.2020;
- Позняк Дмитрий Николаевич, с 05.06.2020 по 23.07.2020
- Шлепов Виктор Игоревич, по 23.07.2020.

4.1. Операции со связанными сторонами

Денежные потоки с обществом, находящимся под контролем государства

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

	За 2020 г.	За 2019 г.
Движение денежных средств		
Получение займов	-	622 943
Погашение займов	(1 219 505)	(141 000)
Оплата за услуги аренды помещения	(8 979)	(42 374)
Оплата за комплекс услуг (бухгалтерское сопровождение)	(15 036)	(24 775)
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	(1 243 520)	414 794

Сумма начисленных процентов за 2020 год составила 759 774 тыс. рублей. (за 2019 год: 54 770 тыс. рублей).

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

	За 2020 г.	За 2019 г.
Движение денежных средств		
Получение кредитов	-	-
Погашение кредитов	(67 213)	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	(67 213)	-

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ (продолжение)

4.1. Операции со связанными сторонами (продолжение)

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

	За 2020 г.	За 2019 г.
Движение денежных средств		
Покупка облигаций АО «ДОМ.РФ»	(1 326 219)	(4 337 063)
Погашение номинала облигаций АО «ДОМ.РФ»	3 565 819	
Купонный доход по облигациям АО «ДОМ.РФ»	490 890	371 764
Сальдо денежных потоков за отчетный период	2 640 490	(3 965 299)

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

	За 2020 г.	За 2019 г.
Движение денежных средств		
Покупка облигаций Минфин России	(887 821)	(13 718 856)
Погашение номинала облигаций Минфин России	2 031 285	16 197 093
Купонный доход по облигациям Минфин России	52 275	705 129
Сальдо денежных потоков за отчетный период	1 195 739	3 183 366

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

	За 2020 г.	За 2019 г.
Движение денежных средств		
Комиссия брокера	(237)	(222)
Проценты по депозитным счетам	1 768 767	742 513
Депозитарные услуги	(2 740)	(2 607)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	1 765 790	739 684

В 2020 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 с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в общей сумме 33 000 000 тыс. рублей (в 2019 году: 43 456 473 тыс. рублей).

В 2020 году Фондом согласно пункта 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» (ПБУ 13/2000) учтены субсидии из Министерства жилищной политики Московской области в общей сумме 21 877 439 тыс. рублей (в 2019 году: 11 590 975 тыс. рублей).

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ (продолжение)

4.1. Операции со связанными сторонами (продолжение)

В 2020 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 размере 8 832 798 тыс. рублей (в 2019 году: 6 626 470 тыс. рублей).

Заемные средства и кредиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2020 года кредиторская задолженность в пользу АО «ДОМ.РФ» составила 4 674 рублей за комплексе услуг сопровождения деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2019 года кредиторская задолженность в пользу АО «ДОМ.РФ» составила 855 550 тыс. рублей и представляла собой задолженность по займу, полученному в части основного долга в размере 798 943 тыс. рублей и процентов начисленных в размере 54 770 тыс. рублей, за комплексе услуг сопровождения деятельности в размере 1 837 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 года кредиторская задолженность в пользу АО «ДОМ.РФ» составляла 339 275 тыс. рублей и была представлена задолженностью по займу, полученному в части основного долга в размере 317 000 тыс. рублей и процентов начисленных в размере 8 038 тыс. рублей, а также за комплексе услуг сопровождения деятельности в размере 14 237 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 года в составе кредиторской задолженности числятся обязательства в размере 2 324 437 тыс. рублей перед АО «Банк ДОМ.РФ», который в качестве банк-агент осуществлял выплаты возмещений гражданам в соответствии с пунктами 1 и 1.1 статьи 13 Федерального закона № 218-ФЗ (на 31 декабря 2019 года: в размере 2 431 105 тыс. рублей).

Фонд не заключал договоры с негосударственными пенсионными фондами в течение периода с 15 декабря 2016 года по 31 декабря 2020 года.

Фонд не участвовал в совместной деятельности в течение периодов с 15 декабря 2016 года по 31 декабря 2020 года.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

5. РИСКИ

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержен Фонд, 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 служат 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. Актуарные допущения формируются на дату оценки. Впоследствии допущения постоянно анализируются с целью обеспечения реалистичной и разумной оценки.

Ключевые допущения, использованные Фондом для оценки обязательств по состоянию на 31 декабря 2020 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 2020 года составило 22,6 % с учетом поведенческого фактора (известной на дату просрочки относительно изначально запланированных дат строительства) (на 31 декабря 2019 года: 24%). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

5. РИСКИ (продолжение)

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

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

Имущество подлежит передаче Фонду в случае выплаты возмещения участникам строительства на основании Федерального закона № 202-ФЗ. В июле – августе 2020 года Фонд обратился в арбитражный суд с заявлениями о намерении приобрести права застройщиков-банкротов, в отношении которых Наблюдательный совет Фонда принял решение о выплате возмещения участникам строительства в период с 15 ноября 2019 года по 13 июля 2020 года, на земельные участки с находящимися на них объектами незавершенного строительства и неотделимыми улучшениями.

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

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

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

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

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

	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%

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

5. РИСКИ (продолжение)

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 2021 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/очередь

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 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 2020 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 реализовать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД

5. РИСКИ (продолжение)

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

При размещении временно свободных денежных средств Фонд стремится минимизировать кредитный риск, допуская инвестирование средств только в высоконадежные инструменты. Правила инвестирования временно свободных средств Фонда регулируется на законодательном уровне. В целях максимального снижения рисков в 2020 году Наблюдательным советом Фонда утверждено Положение об инвестиционной деятельности, которое устанавливает дополнительные требования размеру капитала и уровню кредитного рейтинга кредитных организаций, в которых допускается размещение временно свободных средств Фонда.

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

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

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

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Долгосрочные финансовые вложения	10 516 989	1 722 279	405 409
Дебиторская задолженность	72 968 028	63 013 592	10 610 602
Краткосрочные финансовые вложения	32 986 559	16 567 523	6 403 696
Денежные средства	30 141 982	32 280 609	767 108
Итого	146 613 558	113 584 003	18 186 815

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

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

Фонд не подвержен рыночному риску, в связи с тем, что Фонд осуществляет деятельность только в российских рублях и у Фонда отсутствуют инвестиции в долевыми финансовые инструменты.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД**

5. РИСКИ (продолжение)

Правовой риск

Внутренний рынок

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Фондом как незначительные. 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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД**

5. РИСКИ (продолжение)

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 рассматривает 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 незначительные.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» ЗА 2020 ГОД**

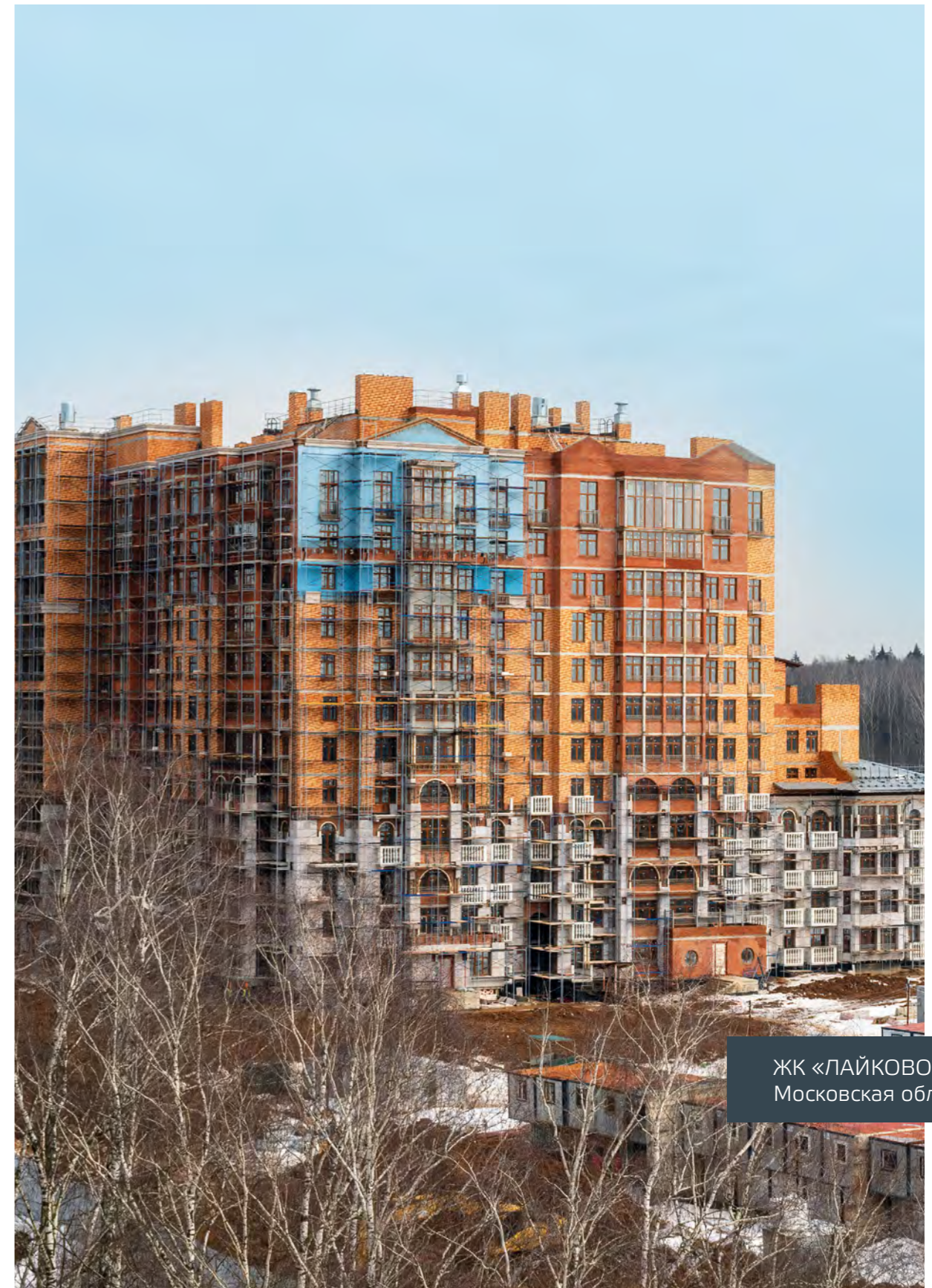
6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

Генеральный директор, Председатель Правления
К. П. Тимофеев

Главный бухгалтер
М. П. Олиферевская

30 марта 2021 года



ЖК «ЛАЙКОВО»
Московская область



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

Консолидированная финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2020 года

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

Содержание	Стр.
Заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	7
Консолидированный отчет о финансовом положении	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	11
2. Основа подготовки отчетности	12
3. Допущение о непрерывности деятельности	12
4. Процентные доходы и расходы	14
5. Административно-хозяйственные расходы	14
6. Налог на прибыль	14
7. Денежные средства и их эквиваленты	15
8. Инвестиционные ценные бумаги	16
9. Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства	16
10. Запасы	17
11. Авансы, выданные на финансирование строительства	18
12. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	18
13. Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	20
14. Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	21
15. Заемные средства	21
16. Государственные субсидии и прочие обязательства	22
17. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	23
18. Управление финансовыми рисками	24
19. Анализ сроков погашения активов и обязательств	31
20. Оценка справедливой стоимости	33
21. Операции со связанными сторонами	33
22. Основные принципы учетной политики	35
23. Существенные учетные суждения и оценки	48
24. События после отчетной даты	49



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

ООО «Эрст энд Янг»
Россия, 115035, Москва
Садовническая наб., 77, стр. 1
Тел.: +7 (495) 705 9700
+7 (495) 755 9700
Факс: +7 (495) 755 9700
ОКПО: 59002627
ОФРН: 1027739707703
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 2020 год, консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 г., консолидированного отчета о движении денежных средств и консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2020 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2020 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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



Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на Примечание 3 «Допущение о непрерывности деятельности» к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что в соответствии с заключением ответственного актуария текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договоров участия в долевом строительстве, установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств, а также что на 31 декабря 2020 г. Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности. Данные обстоятельства могут привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые обязательства. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и наблюдательного совета Фонда за консолидированную финансовую отчетность

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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



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

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



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

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

30 марта 2021 г.

Сведения об аудируемом лице

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

Сведения об аудиторе

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



Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

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

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

Тимофеев К.П.
Генеральный директор, Председатель Правления

Снигирев Д.В.
Финансовый директор

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.



Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

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

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.



Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

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

В 2019-2020 годах значимые неденежные операции не проводились.

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.



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
На 1 января 2019 года	-	(63 331)	(63 331)
Чистый убыток	-	(488 242)	(488 242)
Прочий совокупный доход	82	-	82
Общий совокупный доход/(убыток)	82	(488 242)	(488 160)
На 31 декабря 2019 года	82	(551 573)	(551 491)
На 1 января 2020 года	82	(551 573)	(551 491)
Чистая прибыль	-	308 463	308 463
Прочий совокупный убыток	(77)	-	(77)
Общий совокупный доход/(убыток)	(77)	308 463	308 386
Финансовая помощь	-	1 623	1 623
На 31 декабря 2020 года	5	(241 487)	(241 482)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

1. Общая информация

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) создана Российской Федерацией в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства, в том числе участников долевого строительства, членов жилищно-строительных кооперативов. Под участником строительства понимается физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и (или) нежилого помещения или денежное требование в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

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

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

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

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации.

Основные виды деятельности Фонда:

- ▶ формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (далее – компенсационный фонд);
- ▶ выплата за счет имущества Фонда возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений при несостоятельности (банкротстве) застройщика, в том числе жилищно-строительного кооператива;
- ▶ финансирование за счет имущества Фонда мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник и объектов транспортной инфраструктуры в целях последующей безвозмездной передачи указанных объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;
- ▶ реализация имущества, переданного Фонду в случае выплаты возмещения участникам строительства;
- ▶ аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика;
- ▶ инвестирование временно свободных средств, осуществление иной приносящей доход деятельности, направленной на достижение поставленных перед Фондом целей.

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

}}



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

1. Общая информация (продолжение)

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

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года численность работников Группы составила 508 человек (31 декабря 2019 года: 302 человека).

2. Основа подготовки отчетности

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

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

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

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

3. Допущение о непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года собственные средства Группы составляли отрицательную величину в связи с превышением уровня оценочных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства, определенных на основании итогов обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда, над величиной активов Группы. Указанное превышение обусловлено тем, что в соответствии с заключением ответственного актуария по итогам обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), установленного в отношении обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона № 218-ФЗ, не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства.

По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа имеет отрицательный разрыв ликвидности на горизонте свыше трех месяцев (Примечание 19), что также может привести к тому, что Группа не сможет своевременно исполнить принятые обязательства.

11



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

3. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

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

12 сентября 2019 года Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 «Об утверждении правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства Российской Федерации № 1192) были утверждены правила принятия решений Фондом о финансировании или нецелесообразности финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков. С ноября 2019 года Наблюдательный совет Фонда принимает решения о восстановлении прав граждан – участников долевого строительства, которые включают как решения о выплате возмещения, 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 возмещения и финансированию строительства (Примечание 14).

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

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

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

П. 2 ст. 10 Федерального закона № 218-ФЗ предусматривает возможность изменения размера обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд (тарифа) на основании федерального закона не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда. По состоянию на 31 декабря 2020 года в соответствии с актуарным заключением центральная оценка тарифа, обеспечивающая платежеспособность Фонда в 50% случаев, составляет не менее 10,8% от суммы ДДУ (31 декабря 2019 года: 16,5%). Непрерывность деятельности Фонда может быть обеспечена за счет внесения в имущество Фонда имущественного взноса Российской Федерации и/или иных публично-правовых образований на финансирование мероприятий по завершению строительства в соответствии с п. 1 ст. 9.1 Федерального закона № 218-ФЗ.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

3. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

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

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

4. Процентные доходы и расходы

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

5. Административно-хозяйственные расходы

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

6. Налог на прибыль

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

7. Денежные средства и их эквиваленты

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

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	2020 год Стадия 1	2019 год Стадия 1
На 1 января	33	1
Создание резерва	23	32
На 31 декабря	56	33

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года в составе денежных средств на номинальном счете также отражены взносы застройщиков по ДДУ, в отношении которых получено уведомление о государственной регистрации, и подлежащие перечислению на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней с даты получения уведомления, в размере 3 млн рублей (31 декабря 2019 года: 14 млн рублей).

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 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 по соглашениям с Министерством жилищной политики Московской области. Перечисление субсидии осуществляется на открытый Фондом в Министерстве экономики и финансов Московской области лицевой счет в соответствии с Порядком открытия и ведения лицевых счетов Министерством экономики и финансов Московской области;
- средства государственных субсидий на счете в банке, предоставленные Группе по заявкам на финансирование из бюджетов субъектов Российской Федерации.

8. Инвестиционные ценные бумаги

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

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

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

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

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

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

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

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года в составе дебиторской задолженности отражена задолженность государства по предоставлению субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации по заключенным соглашениям о предоставлении субсидий с целью восстановления прав граждан – участников строительства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 в размере 2 596 млн рублей (31 декабря 2019 года: 1 177 млн рублей). По состоянию на 31 декабря 2019 года в составе дебиторской задолженности также отражена задолженность государства по предоставлению субсидий из бюджета Московской области в размере 1 431 млн рублей в соответствии с дополнительным соглашением об увеличении размера субсидии.

10. Запасы

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

10. Запасы (продолжение)

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

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

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

Изменение активов в форме права пользования представлено следующим образом:

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

11. Авансы, выданные на финансирование строительства

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

12. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства

В целях защиты прав граждан – участников долевого строительства в случаях банкротства застройщиков Фонд принимает на себя следующие обязательства в отношении объектов, по которым осуществлялись взносы в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ либо в отношении которых Фонду была передана ответственность в соответствии с Федеральным законом № 153-ФЗ:

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

12. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

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

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

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

Уменьшение актуарных обязательств за 2020 год, обусловлено:

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

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

Постановлением Правительства Москвы № 1313-ПП и Уставом Московского фонда защиты прав дольщиков предусмотрено финансирование Московского фонда защиты прав дольщиков без привлечения средств федерального бюджета и (или) средств Фонда. Подобная форма финансирования предусмотрена статьей 21.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ). Кроме того, Постановлением Правительства Москвы № 1313-ПП предусмотрена субсидиарная ответственность г. Москвы по обязательствам Московского фонда защиты прав дольщиков. В соответствии с положениями статьи 21.3 Федерального закона № 214-ФЗ Московский фонд защиты прав дольщиков принимает на себя обязательства в отношении застройщиков г. Москвы, которые ранее нес Фонд, в связи с чем у Фонда по состоянию на 31 декабря 2020 года отсутствуют основания для признания каких-либо обязательств в отношении застройщиков, осуществляющих строительную деятельность на территории г. Москвы.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 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 имеет обязательства по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года:

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

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

Ряд страховых компаний не перечислил Фонду страховые премии и не передал информацию об объеме ответственности по застрахованным ими ДДУ в соответствии с требованиями Федерального закона № 153-ФЗ в связи с началом процедур банкротства. Фондом поданы иски и ведутся судебные разбирательства с целью получения страховых премий и информации об ответственности, однако по состоянию на 31 декабря 2020 года надежно оценить сумму этих обязательств не представляется возможным. В соответствии с оценкой сумма указанных обязательств может составить от 11 до 23 млрд рублей (31 декабря 2019 года: от 43 до 140 млрд рублей).

13. Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства

Величина обязательств перед участниками строительства по завершению строительства представляет собой сумму накопленных затрат по объектам незавершенного строительства, полученных от застройщиков-банкротов (Примечание 10), и будущих расходов, которые Группа предположительно понесет при строительстве многоквартирных домов, объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, дорог, школ, детских садов в рамках реализации мероприятий по завершению строительства. Оценка расходов по завершению строительства по ряду объектов была отражена по данным проектно-сметной документации, вышедшей из экспертизы Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза» и Государственного автономного учреждения Нижегородской области «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», по ряду объектов является предварительной и подлежит корректировке по результатам строительно-технического обследования, разработки проектной документации и ее экспертизы.

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

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

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

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

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

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

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

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

15. Заемные средства

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

15. Заемные средства (продолжение)

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

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

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

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

В целях осуществления мероприятий по завершению строительства объектов Urban Group в 2018 году Группой заключен договор со связанной стороной о предоставлении займа, лимит выдачи – 5 100 млн рублей, срок погашения – 30 июня 2021 года, процентная ставка варьировалась в зависимости от транша от 7,7% до 8,8%. По состоянию на 31 декабря 2020 года заемные средства по вышеуказанному договору предоставлены Группе в полном объеме.

В целях осуществления мероприятий по завершению строительства в 2019 году Группой заключен договор со связанной стороной о предоставлении кредитной линии, лимит выдачи – 25 000 млн рублей, лимит задолженности – 14 000 млн рублей, срок погашения – 31 декабря 2023 года. По состоянию на 31 декабря 2020 года заемные средства по вышеуказанному договору предоставлены Группе по базовой процентной ставке 9,25% в размере 6 438 млн рублей.

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

16. Государственные субсидии и прочие обязательства

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

16. Государственные субсидии и прочие обязательства (продолжение)

В таблице ниже представлена расшифровка балансовой стоимости прочих обязательств:

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

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

17. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

Макроэкономика

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

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

Рынок жилья и строительства

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

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

В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ с 1 июля 2019 года привлечение средств участников долевого строительства возможно только с использованием счетов эскроу, за исключением проектов строительства жилья, соответствующих критериям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 года № 480. Информация о всех проектах строительства жилья и выданных заключениях о соответствии вышеуказанным критериям размещается застройщиками и контролирующими органами субъектов Российской Федерации в Единой информационной системе жилищного строительства (<http://наш.дом.рф>).

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

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

18. Управление финансовыми рисками

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

Структура управления рисками

Структура управления рисками включает следующие органы управления и работников Группы:

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Структура управления рисками (продолжение)

На управленческом уровне обеспечивается:

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

На экспертном уровне обеспечивается:

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

На пользовательском уровне обеспечивается:

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

Кредитный риск

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

При размещении временно свободных денежных средств Группа стремится минимизировать кредитный риск, допуская инвестирование средств только в высоконадежные инструменты. Правила инвестирования временно свободных средств Фонда регулируется на законодательном уровне. В целях максимального снижения рисков в 2019 году Наблюдательным советом Фонда утверждено Положение об инвестиционной деятельности, которое 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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

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

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

Риск концентрации

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

Рыночный риск

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

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа не подвержена рыночному риску в связи с тем, что Группа осуществляет деятельность только в российских рублях и у Группы отсутствуют инвестиции в долевыми финансовыми инструментами.

Риск ликвидности

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности (продолжение)

В таблице ниже представлены нелисонтированные денежные потоки к уплате по финансовым обязательствам Группы в разрезе договорных сроков, оставшихся до погашения, по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года:

	До востребо- вания и менее 1 месяца					От 1 до 3 месяцев		От 3 месяцев до 1 года		От 1 года до 5 лет		От 5 до 10 лет		От 10 до 15 лет		Свыше 15 лет		Суммарная остаточная оттока денежных средств	Балансовая стоимость
	От 1 до 3 месяцев	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	От 1 до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	От 1 до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет				
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	448	91 086	278 624	8 377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	378 937	273 587
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	1 487	3 370	21 381	53 361	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70 599	79 599
Заемные средства	-	-	4 803	9 418	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 221	12 151
Прочие финансовые обязательства	486	2 353	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 839	2 839
Итого финансовые обязательства по состоянию на 31 декабря 2020 года	1 973	6 171	117 270	341 403	8 377	-	-	379	968	-	-	28 602	503 129	503 129	43	-	-	475 596	368 176

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

27



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актуарный (страховой) риск

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

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

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

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

Актуарные допущения

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

Ключевые допущения, использованные Группой для оценки обязательств по состоянию на 31 декабря 2020 года, представлены ниже.

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

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

Средневзвешенное по объему ответственности значение PD по объектам в составе обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года составило 22,6% (31 декабря 2019 года: 24%) с учетом поведенческого фактора (известной на дату просрочки относительно изначально запланированных дат строительства). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актуарный (страховой) риск (продолжение)

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

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

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

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

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

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

	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%

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

Административно-хозяйственные расходы

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актуарный (страховой) риск (продолжение)

Тяжесть страховых случаев

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

Консервативность присвоения признака дефолта на уровне проекта/очереди

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

Операционный риск

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

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

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

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



Применения к консолидированной финансовой отчетности за 2020 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 2020 года:

	До									
	восприимчивая и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Без срока погашения	Балансовая стоимость	
Активы										
Денежные средства и их эквиваленты	7 305	14 315	43 922	54 468	-	-	-	-	-	120 010
Инвестиционные ценные бумаги	23	224	3 656	4 282	-	-	-	-	-	8 185
Требования к государственному финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	79	4 300	34 743	-	-	-	-	-	-	39 182
Задолжания	3	1 671	33 574	-	-	-	-	-	-	35 245
Авансы, выданные на финансирование строительства	385	-	15 007	-	-	-	-	-	-	15 007
Итого активы	7 792	20 570	130 902	58 750	-	-	-	66	-	218 080
Обязательства										
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	-	88 790	180 553	4 046	189	9	-	-	273 587
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	-	1 671	64 206	19 636	-	-	-	-	-	85 513
Обязательства перед участниками строительства по выдаче возмещения и финансированию строительства	1 487	3 370	21 381	53 361	-	-	-	-	-	79 599
Задолжания	-	-	4 709	7 442	-	-	-	-	-	12 151
Обязательства по текущему налогу на прибыль	176	-	-	-	-	-	-	-	-	176
Государственные субсидии	-	5 657	-	-	-	-	-	-	-	5 657
Прочие обязательства	526	2 353	-	-	-	-	-	-	-	2 879
Итого обязательства	2 189	13 051	179 086	260 992	4 046	189	9	-	-	459 562
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2020 года	5 603	7 519	(48 184)	(202 242)	(4 046)	(189)	(9)	66	-	(241 482)
Накопленная Netto-позиция по состоянию на 31 декабря 2020 года	5 603	13 122	(35 062)	(237 304)	(241 350)	(241 539)	(241 548)	(241 482)	-	(241 482)

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

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



Применения к консолидированной финансовой отчетности за 2020 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 2019 года:

	До									
	восприимчивая и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Без срока погашения	Балансовая стоимость	
Активы										
Денежные средства и их эквиваленты	21 165	30 967	27 237	1 311	-	-	-	-	-	80 680
Инвестиционные ценные бумаги	-	20	6 615	1 701	-	-	-	-	-	8 336
Требования к государственному финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	-	-	2 608	24 903	-	-	-	-	-	27 511
Задолжания	-	1 862	20 860	-	-	-	-	-	-	22 722
Авансы, выданные на финансирование строительства	108	-	20 545	-	-	-	-	-	-	20 545
Прочие активы	21 273	32 849	77 865	27 915	-	-	-	55	-	159 957
Итого активы	43 553	64 603	128 525	55 930	20 194	502	15	55	-	573 987
Обязательства										
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	-	117 336	435 940	20 194	502	15	-	-	573 987
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	-	1 862	61 572	26 015	-	-	-	-	-	89 449
Обязательства перед участниками строительства по выдаче возмещения и финансированию строительства	-	12 037	15 023	-	-	-	-	-	-	27 060
Задолжания	-	20	5 585	7 343	-	-	-	-	-	12 948
Обязательства по текущему налогу на прибыль	98	-	-	-	-	-	-	-	-	98
Государственные субсидии	-	-	4 749	-	-	-	-	-	-	4 749
Прочие обязательства	3 157	-	-	-	-	-	-	-	-	3 157
Итого обязательства	3 255	13 919	204 265	469 298	20 194	502	15	55	-	711 448
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2019 года	10 298	50 684	(75 740)	(413 368)	(1 000)	(500)	(15)	55	-	(551 491)
Накопленная Netto-позиция по состоянию на 31 декабря 2019 года	18 018	18 230	(126 400)	(441 383)	(20 194)	(502)	(15)	(551 546)	(551 491)	(551 491)



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 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, связанными с государством»). Операции с данными организациями, которые, как и Группа, находятся под контролем или значительным влиянием государства, представлены как операции со связанными сторонами.

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

21. Операции со связанными сторонами (продолжение)

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

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

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

22. Основные принципы учетной политики

Изменения в учетной политике

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

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

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

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

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

Основа консолидации

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

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

Все операции между компаниями Группы, а также остатки и нерезализованная прибыль по таким операциям, исключаются полностью; нерезализованные убытки также исключаются, кроме случаев, когда соответствующая операция свидетельствует об обеспечении передаваемого актива. Если Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, она прекращает признание активов и обязательства дочерней компании, балансовой стоимости неконтрольной доли участия, отраженных в капитале; признает справедливую стоимость полученного вознаграждения, справедливую стоимость оставшейся инвестиции, образовавшийся в результате операции излишек или дефицит в составе прибыли или убытка; переклассифицирует долю материнской компании в компонентах, ранее признанных в составе прочего совокупного дохода, в состав прибыли или убытка.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы

Дата признания

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

Первоначальная оценка

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

Категории оценки финансовых активов и обязательств

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

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

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

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

Средства в кредитных организациях и прочие долговые финансовые активы

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

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

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

Более подробно данные условия рассматриваются ниже.

Оценка бизнес-модели

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

Долговые инструменты, оцениваемые по ССПСД

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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

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

Долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД

При первоначальном признании некоторых инвестиций в долевые инструменты Группа иногда принимает решение, без права его последующей отмены, классифицировать их как долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД, если они отвечают определению долевого инструмента согласно МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» и не предназначены для торговли. Решение о такой классификации принимается по каждому инструменту в отдельности. Прибыли и убытки по таким долевым инструментам никогда не реклассифицируются в состав прибыли или убытка. Дивиденды признаются в составе прибыли или убытка в качестве прочего дохода, когда право на получение дивидендов установлено, кроме случаев, когда Группа получает выгоду от таких поступлений в качестве возмещения части первоначальной стоимости такого инструмента. В таком случае прибыль признается в составе ПСД. Долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД, не подлежат оценке на предмет обесценения. При выбытии таких инструментов накопленный резерв по переоценке переносится в состав нераспределенной прибыли.

Реклассификация финансовых активов и обязательств

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

В составе денежных средств Группа признает и отражает:

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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

Первоначально обязательные отчисления (взносы) застройщиков вносятся на номинальный счет Фонда до даты государственной регистрации ДДУ.

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

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

- ▶ отказа в государственной регистрации ДДУ;
- ▶ отказа сторон от совершения сделки;
- ▶ излишней уплаты застройщиком денежных сумм.

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

Прекращение признания финансовых активов

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

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

В случае если Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передал, 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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Списание финансовых активов

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

Финансовые обязательства

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

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

Прекращение признания финансовых обязательств

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

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

Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Основные средства

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

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

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

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

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

Нематериальные активы

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

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

Аренда

Группа в качестве арендатора

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

Активы в форме права пользования

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Аренда (продолжение)

Обязательства по аренде

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

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

Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

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

Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства по проектам, полученным Группой по решениям Арбитражного суда от застройщиков-банкротов и в которых Группа выступает застройщиком и осуществляет мероприятия по завершению строительства, а также расходы на строительство социальных и инфраструктурных объектов, земельные участки или права аренды под объекты, в которых Группа ведет строительство.

По завершению строительства часть объектов будет передана участникам строительства в соответствии с определениями Арбитражного суда в рамках мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства, нарушенных в результате недобросовестных действий предыдущих застройщиков-банкротов. Часть объектов, не передаваемая участникам строительства, остается в распоряжении Группы и предназначена к последующей реализации по эскроу-схеме или по договорам купли-продажи.

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Актuarные обязательства перед участниками долевого строительства

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

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

Актuarные 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 актuarных методов. Наилучшая оценка представляет собой стоимость обязательств по оплате произошедших дефолтов застройщиков и расходов на их урегулирование, а также оценки будущих поступлений без какой-либо явной или неявной маржи надежности.

Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства

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

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

Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства

Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства представляют собой обязательства по восстановлению прав граждан – участников строительства в форме выплаты возмещения или финансирования мероприятий по завершению строительства. В соответствии с требованиями Федерального закона № 218-ФЗ Группа принимает решение о восстановлении прав граждан – участников строительства, руководствуясь порядком, определенном в Постановлении Правительства Российской Федерации № 1192. Величина возмещения определяется на основании рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначного жилого 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 № 1192. При принятии о решения о форме восстановления прав граждан – участников строительства выбирается наименьшая из двух величин. Обязательство признается в консолидированной финансовой отчетности после принятия решения Наблюдательным советом Фонда.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

Прочие оценочные обязательства

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Выручка от реализации объектов недвижимости

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

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

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

Налог на прибыль

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

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

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

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

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Взносы в компенсационный фонд

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

Выплаты возмещения участникам строительства

Выплаты возмещения участникам строительства отражаются в отчете о совокупном доходе по мере их возникновения в размере уплаченной цены по ДДУ, но не более предельной суммы возмещения.

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

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

Инвестиционный доход

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

Процентные доходы и расходы

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

Административно-хозяйственные расходы

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Представление статей отчета о финансовом положении в порядке ликвидности

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

23. Существенные учетные суждения и оценки

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

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

Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства

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

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

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

Ключевыми допущениями для оценки обязательств являются:

- ▶ вероятность дефолта застройщика, отражающая принимаемый Группой кредитный риск. Допущение основывается на исторических данных застройщиков по успешно достроенным проектам и дефолтным проектам с учетом срока и скорости строительства;
- ▶ убыток при наступлении дефолта застройщика, отражающий долю выплат, которую Группе не удастся возместить в случае дефолта застройщика;
- ▶ ставка дисконтирования. За основу ставки дисконтирования была принята кривая бескупонной доходности по государственным ценным бумагам со сроком погашения 1 год по состоянию на 31 декабря 2020 года, скорректированная в прогнозном периоде на изменение депозитных процентных ставок. Срок погашения 1 год был выбран на основе анализа фактического инвестиционного портфеля Группы, который преимущественно состоит из краткосрочных долговых ценных бумаг.

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



ФОНД ЗАЩИТЫ
ПРАВ ГРАЖДАН
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

24. События после отчетной даты

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



ЖК «ВИДНЫЙ ГОРОД»
Московская область

Перечень совершенных Фондом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом № 236-ФЗ сделками, в совершении которых имеется заинтересованность

■ Стороны сделки:

АО «Банк ДОМ.РФ» (ОГРН 1037739527077),

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):

В.Л. Мутко – является членом наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» и одновременно является членом 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»;

В.И. Шлепов – является членом правления публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» и одновременно является членом совета директоров АО «Банк ДОМ.РФ»;

К.П. Тимофеев – является генеральным директором, председателем правления публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» и одновременно является членом совета директоров АО «Банк ДОМ.РФ».

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
1	<p>Агентские договоры:</p> <p>№ ФЗП - 02/309-20 от 13.07.2020,</p> <p>№ ФЗП - 02/310-20 от 13.07.2020,</p> <p>№ ФЗП - 02/311-20 от 13.07.2020,</p> <p>№ ФЗП - 02/312-20 от 13.07.2020,</p> <p>№ ФЗП - 02/313-20 от 13.07.2020,</p> <p>№ ФЗП - 02/314-20 от 13.07.2020</p>	<p>Агентские договоры. Предмет сделок:</p> <p>Банк-агент обязуется за вознаграждение совершать по поручению, от имени и за счет Фонда юридические и иные действия, связанные с приемом от граждан – участников строительства и граждан, являющихся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее – граждане), который создан в соответствии со статьей 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», заявлений о выплате возмещения и иных необходимых документов, а также выплатой возмещения гражданам в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» по месту нахождения граждан: на территории Северо-Западного федерального округа, 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.</p> <p>Цена договоров:</p> <p>1,5 % от суммы произведенных выплат возмещений гражданам, с учетом всех налогов, пошлин, сборов и других обязательных платежей в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Размер возмещения гражданам определяется в соответствии с постановлением 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» и постановлением 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». Ожидаемая сумма выплат возмещения гражданам, по предварительной оценке, составит около 140 млрд рублей Российской Федерации.</p> <p>Прогнозируемые объемы выплат по регионам:</p> <p>Лот 1 – 260 объектов долевого строительства и 27 300 граждан в Северо-Западном федеральном округе;</p> <p>Лот 2 – 90 объектов долевого строительства и 4 400 граждан в Северо-Кавказском федеральном округе;</p> <p>Лот 3 – 500 объектов долевого строительства и 30 500 граждан в Приволжском федеральном округе;</p> <p>Лот 4 – 155 объектов долевого строительства и 7 000 граждан в Уральском федеральном округе;</p> <p>Лот 5 – 235 объектов долевого строительства и 13 000 граждан в Сибирском федеральном округе;</p> <p>Лот 6 – 90 объектов долевого строительства и 6 100 граждан в Дальневосточном федеральном округе.</p> <p>Срок действия договоров: в течение 3 лет с момента подписания договора. Выгодоприобретатели: отсутствуют</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»</p> <p>Дата: 15.07.2020</p> <p>Номер протокола: НС-6/2020</p>

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
2	Дополнительное соглашение от 27.07.2020 № 1 о начислении процентов на ежедневный свободный остаток средств на счете к договору номинального счета для внесения обязательных отчислений (взносов), уплачиваемых застройщиками в компенсационный фонд от 20.10.2017 № 0048-00235/НС	<p>Дополнительное соглашение к договору номинального счета для внесения обязательных отчислений (взносов), уплачиваемых застройщиками в компенсационный фонд.</p> <p>Предмет и условия:</p> <p>открытие номинального счета (далее – Счет) в российских рублях в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 218-ФЗ) и 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»;</p> <p>счет открывается для совершения операций с денежными средствами в виде обязательных отчислений застройщиков (бенефициаров по Договору, далее – Бенефициары) в компенсационный фонд;</p> <p>договор заключается без участия Бенефициаров;</p> <p>банк соответствует требованиям, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1232 «Об утверждении требований к кредитной организации, в которой учитываются денежные средства компенсационного фонда 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»;</p> <p>кассовые операции по Счету (прием и выдача наличных денежных средств) не осуществляются;</p> <p>обслуживание Счета осуществляется без взимания комиссионного вознаграждения;</p> <p>ответственность за целевое использование денежных средств на Счете и соответствие проводимых операций по Счету законодательству Российской Федерации, в т.ч. Закону 218-ФЗ, несет Клиент;</p> <p>приходные операции по Счету осуществляются в целях зачисления на Счет обязательных отчислений застройщиков в компенсационный фонд</p> <p>расходные операции по Счету осуществляются не позднее дня, следующего за днем поступления в Банк платежного документа в следующих целях: перечисление на счет компенсационного фонда, перечисление на счет застройщика в случае отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, в случае отказа сторон от совершения сделки, излишней уплаты денежных сумм застройщиком;</p> <p>расходные операции по Счету считаются подтвержденными Клиентом в случае отсутствия возражений от Клиента в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента совершения операции;</p> <p>арест, приостановление операций, обращение взыскания на денежные средства на Счете по обязательствам Клиента не допускаются с учетом требований п. 7 и п. 8 ст. 10 Закона 218-ФЗ;</p> <p>на Банк не возложена обязанность контролировать использование денежных средств на Счете в интересах Бенефициаров в пределах и порядке, которые предусмотрены законом;</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства</p> <p>Дата: 21.07.2020</p> <p>Номер протокола: НС-9/2020</p>

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
2		<p>учет находящихся на Счете денежных средств Бенефициаров ведет Клиент;</p> <p>в случае несвоевременного зачисления на Счет поступивших денежных средств либо их необоснованного списания Банком со Счета, а также невыполнения указаний Клиента о перечислении денежных средств со Счета Банк обязан уплатить на эту сумму проценты в порядке и в размере, предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации;</p> <p>стороны освобождаются от ответственности по договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы;</p> <p>договор подлежит расторжению, а Счет закрытию в любое время на основании заявления Клиента, Банк не уведомляет Бенефициаров о поступлении заявления, остаток денежных средств перечисляется на иной номинальный счет Клиента;</p> <p>списание денежных средств на Счете осуществляется только в пределах остатка на Счете;</p> <p>условия начисления процентов на остаток по Счету устанавливаются в дополнительном соглашении;</p> <p>проценты начисляются из расчета ставки «до востребования», размер которой определяется Банком и доводится до сведения Клиента не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты изменения, на сумму ежедневного свободного остатка со дня, следующего за датой подписания дополнительного соглашения о начислении процентов;</p> <p>под ежедневным свободным остатком понимается остаток находящихся на Счете Клиента денежных средств по состоянию на начало каждого операционного дня.</p> <p>в течение срока действия Договора Банк вправе в одностороннем порядке изменять размер ставки «до востребования» путем уведомления об этом Клиента не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты изменения;</p> <p>проценты, начисленные из расчета ставки «до востребования», начисляются ежемесячно в последний календарный день месяца за каждый полный и неполный календарный месяц и выплачиваются на счет Клиента № 40503810100480001090 в Банке.</p>	

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
2		<p>Иные существенные условия: начисление процентов на ежедневный остаток средств на номинальном счете для внесения обязательных отчислений (взносов), уплачиваемых застройщиками в компенсационный фонд, возможно при соответствии условиям, предусмотренным Положением об инвестиционной деятельности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», утвержденным решением наблюдательного совета Фонда (протокол от 14.08.2019 № НС-6/2019), а также требованиям действующего законодательства (включая п. 3 ст. 4 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановление Правительства Российской Федерации от 21.12.2011 № 1080 «Об инвестировании временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании», постановление Правительства Российской Федерации от 10.07.2018 № 806 «Об утверждении требований к кредитным организациям на территории Российской Федерации, в которых государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, Государственная корпорация по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции «Ростех», Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», Государственная компания «Российские автомобильные дороги» и публично-правовые компании вправе открывать банковские и иные счета и с которыми эти государственные корпорации, государственная компания и публично-правовые компании вправе заключать договоры банковского вклада (депозита), и внесении изменений в Правила инвестирования временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании», постановление Правительства Российской Федерации от 22.12.2016 № 1432 «Об инвестировании временно свободных средств публично-правовой компании», а также отдельные решения Правительства Российской Федерации по размещению временно свободных средств публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»).</p> <p>Выгодоприобретатели: отсутствуют.</p>	

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
3		<p>Дополнительное соглашение от 31.07.2020 № 2 к договорам о банковском сопровождении:</p> <p>от 08.10.2018 № РБС2018-002, № РБС2018-003, № РБС2018-001, № РБС2018-004, № РБС2018-005; от 12.10.2018 № РБС2018-008, № РБС2018-011, № РБС2018-012, № РБС2018-010, № РБС2018-009, № РБС2018-013, № РБС2018-014; от 24.10.2018 № РБС2018-016, № РБС2018-015; от 06.12.2018 № РБС2018-023, № РБС2018-025, № РБС2018-019, № РБС2018-018, № РБС2018-024, № РБС2018-020, № РБС2018-021, № РБС2018-027, № РБС2018-026, № РБС2018-022; от 06.03.2019 № РБС2019-044, № РБС2019-033, № РБС2019-032, № РБС2019-054, № РБС2019-055, № РБС2019-050, № РБС2019-049, № РБС2019-034, № РБС2019-035, № РБС2019-038, № РБС2019-037, № РБС2019-036, № РБС2019-053, № РБС2019-031, № РБС2019-030, № РБС2019-047, № РБС2019-048, № РБС2019-042, № РБС2019-039, № РБС2019-051, № РБС2019-045, № РБС2019-046, № РБС2019-052, № РБС2019-041, № РБС2019-043, № РБС2019-056,</p> <p>Дополнительное соглашение к договорам о банковском сопровождении в рамках завершения строительства объектов незавершенного строительства в Московской области.</p> <p>Предмет и условия: Внесение изменений в договоры о банковском сопровождении между Фондом и Банком в рамках завершения строительства объектов незавершенного строительства в Московской области, указанные в Приложении № 1, с учетом следующих условий: Используемые сокращения: Исполнитель – юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), являющееся контрагентом по договору с Фондом, либо любое иное лицо, которое прямо или опосредованно участвует в договорных отношениях с таким контрагентом. Контракт – договор (контракт, соглашение), заключенный между Фондом и Исполнителем, либо между Исполнителями в рамках Сопровождаемой сделки, в том числе договор поставки оборудования (материалов, иных товаров), оказания услуг или выполнения работ. ОБС – отдельный банковский счет в валюте Российской Федерации, режим которого обеспечивает выполнение Банком обязательств по банковскому сопровождению Сопровождаемых сделок, открываемый в Банке Фондом, Исполнителям для проведения операций в рамках исполнения Сопровождаемых сделок. Сопровождаемая сделка – все совершаемые сделки, предметом которых является поставка товаров, выполнение работ или оказание услуг, необходимых для завершения строительства одного объекта незавершенного строительства, и которые характеризуются следующими признаками: 1) стороной по сделке является Фонд или Исполнитель; 2) использование денежных средств, предоставленных Фондом за счет средств компенсационного фонда или имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований; 3) оплата товаров, выполнение работ или оказание услуг по такой сделке предшествует соответственно поставке товаров, выполнению работ или оказанию услуг. Система ДБО – система электронного документооборота «Банк ДОМ.РФ Бизнес Онлайн» (прием/передача электронных документов) между Банком и Фондом, Исполнителем, предоставляющая последним возможность по удаленному управлению банковскими счетами, а также получения банковских услуг через информационно-телекоммуникационную сеть Интернет, посредством браузера. Договор ДБО – договор дистанционного банковского обслуживания корпоративных клиентов в АО «Банк ДОМ.РФ» с использованием системы «Банк ДОМ.РФ Бизнес Онлайн», заключаемый с Фондом, Исполнителями, по форме, утвержденной Банком. – Стоимость услуг Банка по Договору составляет 1 (Один) процент от суммы всех расходных операций, совершенных с ОБС Заказчика и/или ОБС Исполнителей в течение срока действия Договора, но не более 1 (одного) процента от цены каждого Контракта, стороной которого является Заказчик. При расчете стоимости услуг учитываются исключительно следующие расходные операции: – расходные операции с ОБС Заказчика в целях совершения платежа на иной счет, не являющийся ОБС, по каждому Контракту, стороной которого является Заказчик, – расходные операции с ОБС Исполнителей, являющихся стороной по Контрактам, заключенным с Заказчиком. При расчете стоимости услуг Банка не учитываются операции по оплате комиссионного вознаграждения по Договору, а также операции по оплате услуг Банка в отношении Исполнителей за открытие, ведение ОБС и установку, сопровождение Систем ДБО. Услуги, связанные с ОБС и ДБО, оплачиваются Исполнителями на основании и в соответствии с Договорами ОБС и Договорами ДБО.</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»</p> <p>Дата: 31.07.2020</p> <p>Номер протокола: НС-11/2020</p>

№	Дата заключения договора	Дата заключения договора	Орган управления и реквизиты решения
3	№ РБС2019-057, № РБС2019-058, № РБС2019-059, № РБС2019-060, № РБС2019-040, № РБС2019-029; от 16.08.2019 № БС2019-044ВГ/ГС, БС2019-045ВГ/СЕТ, БС2019-046МТ/ГС, БС2019-047МТ/СЕТ, БС2019-0480П/ГС, БС2019-0490П/СЕТ, БС2019-050ВГ/ШК, №БС2019-051МТ/ДОУ, №БС2019-056МТ/ШК, БС2019-0570П/ДОУ1, №БС2019-0580П/ДОУ2, №БС2019-069ЛБ/ГС, БС2019-070ЛБ/СЕТ, №БС2019-071ЛБ/ШК, №БС2019-072ЛБ/ДОУ, от 30.10.2019 № БС2019-113СС/ШК БС2019-055ЛК/СЕТ, БС2019-054ЛК/ГС, БС2019-109ЛК/ШК, БС2019-052СС/ГС, БС2019-053СС/СЕТ БС2019-108ЛК/ДОУ	<p>Стоимость услуг Банка по Договору не облагается налогом на добавленную стоимость в соответствии подпунктом 3 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.</p> <p>– Оплата услуг Банка производится Заказчиком не позднее 3 (третьего) рабочего дня после подписания Сторонами в соответствии с Договором акта приемки-сдачи оказанных услуг. Сумма, подлежащая уплате, рассчитывается исходя из сумм расходных операций, совершенных в течении отчетного периода, указанного в акте сдачи-приемки оказанных услуг, в порядке, предусмотренном Договором.</p> <p>– В случае непоступления оплаты услуг Банка по Договору в течение 4 (четырёх) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта сдачи-приемки оказанных услуг в соответствии с Договором, Банк вправе осуществить списание денежных средств без распоряжения Заказчика на основании заранее данного акцепта с любых иных счетов Заказчика, открытых в Банке, в том числе ОБС Заказчика.</p> <p>– Датой исполнения Заказчиком обязательств по оплате услуг считается дата зачисления денежных средств на счет Банка, а в случае списания Банком денежных средств со счетов Заказчика, открытых в Банке, – с даты списания денежных средств с ОБС или иных счетов Заказчика.</p> <p>Цена сделок: Общая цена сделок не может превышать (одного) процента от цены каждого Контракта, стороной которого является Заказчик. Ожидаемая цена контрактов по завершению строительства объектов незавершенного строительства в Московской области - не более 70,0 млрд рублей</p> <p>Выгодоприобретатели: отсутствуют.</p>	

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
4	Дополнительное соглашение от 31.07.2020 № 1 к договорам о банковском сопровождении: от 11.07.2019 №БС2019-012НН, БС2019-013НН, БС2019-024НН, БС2019-025НН, БС2019-026НН, БС2019-027НН, БС2019-028НН, БС2019-029НН, БС2019-030НН, БС2019-031НН, БС2019-032НН, БС2019-033НН, БС2019-034НН, БС2019-014НН, БС2019-015НН, БС2019-016НН, БС2019-017НН, БС2019-018НН, БС2019-019НН, БС2019-020НН, БС2019-021НН, БС2019-022НН, БС2019-023НН, БС2019-010НН, БС2019-011НН от 19.08.2019 № БС2019-060НН, БС2019-061НН, БС2019-062НН	<p>Дополнительное соглашение к договорам о банковском сопровождении в рамках завершения строительства объектов незавершенного строительства в Нижегородской области.</p> <p>Предмет и условия: Внесение изменений в договоры о банковском сопровождении между Фондом и Банком в рамках завершения строительства объектов незавершенного строительства в Нижегородской области, указанные в Приложении № 1, с учетом следующих условий:</p> <p>Используемые сокращения: Исполнитель – юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), являющееся контрагентом по договору с Фондом, либо любое иное лицо, которое прямо или опосредованно участвует в договорных отношениях с таким контрагентом. Контракт – договор (контракт, соглашение), заключенный между Фондом и Исполнителем, либо между Исполнителями в рамках Сопровождаемой сделки, в том числе договор поставки оборудования (материалов, иных товаров), оказания услуг или выполнения работ. ОБС – отдельный банковский счет в валюте Российской Федерации, режим которого обеспечивает выполнение Банком обязательств по банковскому сопровождению Сопровождаемых сделок, открываемый в Банке Фондом, Исполнителям для проведения операций в рамках исполнения Сопровождаемых сделок. Сопровождаемая сделка – все совершаемые сделки, предметом которых является поставка товаров, выполнение работ или оказание услуг, необходимых для завершения строительства одного объекта незавершенного строительства, и которые характеризуются следующими признаками: 1) стороной по сделке является Фонд или Исполнитель; 2) использование денежных средств, предоставленных Фондом за счет средств компенсационного фонда или имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований; 3) оплата товаров, выполнение работ или оказание услуг по такой сделке предшествует соответственно поставке товаров, выполнению работ или оказанию услуг. Система ДБО – система электронного документооборота «Банк ДОМ.РФ Бизнес Онлайн» (прием/передача электронных документов) между Банком и Фондом, Исполнителем, предоставляющая последним возможность по удаленному управлению банковскими счетами, а также получения банковских услуг через информационно-телекоммуникационную сеть Интернет, посредством браузера. Договор ДБО – договор дистанционного банковского обслуживания корпоративных клиентов в АО «Банк ДОМ.РФ» с использованием системы «Банк ДОМ.РФ Бизнес Онлайн», заключаемый с Фондом, Исполнителями, по форме, утвержденной Банком. – Стоимость услуг Банка по Договору составляет 1 (Один) процент от суммы всех расходных операций, совершенных с ОБС Заказчика и/или ОБС Исполнителей в течение срока действия Договора, но не более 1 (одного) процента от цены каждого Контракта, стороной которого является Заказчик. При расчете стоимости услуг учитываются исключительно следующие расходные операции:</p>	

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
4		<p>– расходные операции с ОБС Заказчика в целях совершения платежа на иной счет, не являющийся ОБС, по каждому Контракту, стороной которого является Заказчик,</p> <p>– расходные операции с ОБС Исполнителей, являющихся стороной по Контрактам, заключенным с Заказчиком.</p> <p>При расчете стоимости услуг Банка не учитываются операции по оплате коммиссионного вознаграждения по Договору, а также операции по оплате услуг Банка в отношении Исполнителей за открытие, ведение ОБС и установку, сопровождение Систем ДБО. Услуги, связанные с ОБС и ДБО, оплачиваются Исполнителями на основании и в соответствии с Договорами ОБС и Договорами ДБО.</p> <p>Стоимость услуг Банка по Договору не облагается налогом на добавленную стоимость в соответствии подпунктом 3 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.</p> <p>– Оплата услуг Банка производится Заказчиком не позднее 3 (третьего) рабочего дня после подписания Сторонами в соответствии с Договором акта приемки-сдачи оказанных услуг. Сумма, подлежащая уплате, рассчитывается исходя из сумм расходных операций, совершенных в течении отчетного периода, указанного в акте сдачи-приемки оказанных услуг, в порядке, предусмотренном Договором.</p> <p>– В случае непоступления оплаты услуг Банка по Договору в течение 4 (четырёх) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта сдачи-приемки оказанных услуг в соответствии с Договором, Банк вправе осуществить списание денежных средств без распоряжения Заказчика на основании заранее данного акцепта с любых иных счетов Заказчика, открытых в Банке, в том числе ОБС Заказчика.</p> <p>– Датой исполнения Заказчиком обязательств по оплате услуг считается дата зачисления денежных средств на счет Банка, а в случае списания Банком денежных средств со счетов Заказчика, открытых в Банке, – с даты списания денежных средств с ОБС или иных счетов Заказчика.</p> <p>Цена сделок: Общая цена сделок не может превышать (одного) процента от цены каждого Контракта, стороной которого является Заказчик. Ожидаемая цена контрактов по завершению строительства объектов незавершенного строительства в Нижегородской области - не более 3,6 млрд рублей.</p> <p>Выгодоприобретатели: отсутствуют</p>	

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
5		<p>Договоры о банковском сопровождении:</p> <p>от 08.10.2020 № БС2020-285ЛК/ДОУ, от 08.10.2020 № БС2020-298ЛК/ДОУ, от 08.10.2020 № БС2020-299ЛК/ШК, от 08.10.2020 № БС2020-300ЛК/ШК, от 08.10.2020 № БС2020-301ЛК/ШК</p> <p>Договор о банковском сопровождении контрактов.</p> <p>Предмет Договора: оказание Банком Заказчику услуг по банковскому сопровождению контрактов, заключенных в рамках сопровождаемой сделки, в порядке и на условиях Договора с учетом требований, установленных в Федеральном законе 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» для банковского сопровождения деятельности в рамках финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства, переданных Фонду в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе, объектов социальной инфраструктуры ООО «Ивастрой» (группа компаний «Урбан групп»), права на которые перешли к Фонду в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».</p> <p>Цена Договора: стоимость услуг Банка по Договору составляет 1 (Один) процент от суммы всех расходных операций, совершенных с отдельного банковского счета (далее – ОБС) Заказчика и/или ОБС исполнителей в течение срока действия Договора, но не более 1 (одного) процента от цены каждого контракта, стороной которого является Заказчик. При расчете стоимости услуг учитываются исключительно следующие расходные операции:</p> <p>– расходные операции с ОБС Заказчика в целях совершения платежа на иной счет, не являющийся ОБС, по каждому контракту, стороной которого является Заказчик,</p> <p>– расходные операции с ОБС исполнителей, являющихся стороной по контрактам, заключенным с Заказчиком.</p> <p>Стоимость услуг Банка по Договору не облагается налогом на добавленную стоимость в соответствии подпунктом 3 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.</p> <p>Предельная стоимость услуг Банка по всем договорам о банковском сопровождении планируемым к заключению в рамках завершения строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства, переданных Фонду в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе, объектов социальной инфраструктуры ООО «Ивастрой» (группа компаний «Урбан групп») составит не более 120 000 000 (Сто двадцать миллионов) рублей, без учета НДС.</p> <p>Выгодоприобретатели: отсутствуют.</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства</p> <p>Дата: 28.09.2020</p> <p>Номер протокола: НС-17/2020</p>

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
6	<p>Договоры отдельного банковского счета</p> <p>от 27.10.2020 №0048-00090/ОБ-С/298ЛК/ДОУ/ТЗ; от 27.10.2020 №0048-00090/ОБ-С/299ЛК/ШК/ТЗ; от 27.10.2020 №0048-00090/ОБ-С/285ЛК/ДОУ/ТЗ; от 27.10.2020 №0048-00090/ОБ-С/301ЛК/ШК/ТЗ; от 27.10.2020 №0048-00090/ОБ-С/300ЛК/ШК/ТЗ; от 27.10.2020 №0048-00090/ОБ-С/298ЛК/ДОУ; от 27.10.2020 №0048-00090/ОБ-С/300ЛК/ШК; от 27.10.2020 №0048-00090/ОБ-С/300ЛК/ШК; от 22.12.2020 №0048-00090/ОБ-С/301ЛК/ШК; от 15.01.2021 №0048-00090/ОБ-С/1/285ЛК/ДОУ; от 22.12.2020 №0048-00090/ОБ-С/1/301ЛК/ШК; от 05.11.2020 №0048-00090/ОБ-С/2/299ЛК/ШК; от 22.12.2020 №0048-00090/ОБ-С/3/298ЛК/ДОУ; от 05.11.2020 №0048-00090/ОБ-С/1/299ЛК/ШК; от 05.11.2020 №0048-00090/ОБ-С/2/299ЛК/ШК; от 05.11.2020 №0048-00090/ОБ-С/1/298ЛК/ДОУ; от 05.11.2020 №0048-00090/ОБ-С/285ЛК/ДОУ</p>	<p>Договора отдельного банковского счета. Предмет Договора:</p> <p>открытие Банком отдельного банковского счета (далее – ОБС) и осуществление расчетного обслуживания Клиента в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами Центрального банка Российской Федерации (Банк России), тарифами, а также другими условиями договора отдельного банковского счета.</p> <p>Цена договора: плата за оказываемые услуги в рамках Договора не взимается, за исключением платы за услугу предоставления выписки по ОБС и приложения к ней, взимаемой Банком в соответствии с тарифами Банка, действующими на день совершения операции.</p> <p>Иные условия: настоящее решение распространяется на ряд аналогичных сделок, совершаемых между Фондом и Банком в течение пяти лет с даты его принятия в рамках финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства, переданных Фонду в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе, объектов социальной инфраструктуры ООО «Ивастрой» (группа компаний «Урбан групп»), права на которые перешли к Фонду в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».</p> <p>Выгодоприобретатели: отсутствуют.</p>	

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения																																																																																																														
7	<p>Договор субаренды нежилого помещения</p> <p>от 25.11.2020 № ФЗП-07/1045-20</p>	<p>Договор субаренды нежилого помещения.</p> <p>Предмет Договора: Арендатор обязуется предоставить Субарендатору во временное возмездное владение и пользование (субаренду) нежилое помещение, а Субарендатор обязуется принять указанное помещение и уплатить за пользование им оговоренную в Договоре арендную плату.</p> <p>Нежилое помещение: общей площадью 1 935,2 кв.м, расположенное на 3 (третьем) этаже здания, являющееся частью помещения в Бизнес-центре «АЛЬФА АРБАТ ЦЕНТР», по адресу: Российская Федерация, город Москва, улица Арбат, дом 1 (далее - Помещение), кадастровый номер 77:01:0001047:3822, а именно:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Помещение</th> <th>Этаж</th> <th>Комната №</th> <th>Площадь (кв. м)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1</td><td>3</td><td>(часть) 33</td><td>261,2</td></tr> <tr><td>2</td><td>1</td><td>3</td><td>37</td><td>14,4</td></tr> <tr><td>3</td><td>1</td><td>3</td><td>38</td><td>24,2</td></tr> <tr><td>4</td><td>1</td><td>3</td><td>39</td><td>19,5</td></tr> <tr><td>5</td><td>1</td><td>3</td><td>40</td><td>46,5</td></tr> <tr><td>6</td><td>1</td><td>3</td><td>41</td><td>7,7</td></tr> <tr><td>7</td><td>1</td><td>3</td><td>42</td><td>10,3</td></tr> <tr><td>8</td><td>1</td><td>3</td><td>43</td><td>8,9</td></tr> <tr><td>9</td><td>1</td><td>3</td><td>45</td><td>12,5</td></tr> <tr><td>10</td><td>1</td><td>3</td><td>46</td><td>17,9</td></tr> <tr><td>11</td><td>1</td><td>3</td><td>47</td><td>19,4</td></tr> <tr><td>12</td><td>1</td><td>3</td><td>48</td><td>13,3</td></tr> <tr><td>13</td><td>1</td><td>3</td><td>49</td><td>22,9</td></tr> <tr><td>14</td><td>1</td><td>3</td><td>50</td><td>18,0</td></tr> <tr><td>15</td><td>1</td><td>3</td><td>(часть) 51</td><td>1286,6</td></tr> <tr><td>16</td><td>1</td><td>3</td><td>52</td><td>19,3</td></tr> <tr><td>17</td><td>1</td><td>3</td><td>53</td><td>38,9</td></tr> <tr><td>18</td><td>1</td><td>3</td><td>56</td><td>29,4</td></tr> <tr><td>19</td><td>1</td><td>3</td><td>59</td><td>64,3</td></tr> <tr><td>20</td><td>1</td><td>3</td><td>(часть) 60</td><td>261,2</td></tr> <tr> <td colspan="4">Итого:</td> <td>1935,20</td> </tr> </tbody> </table> <p>Предельная цена Договора: общая стоимость Договора за весь срок его действия не может превышать 300 000 000 (Триста миллионов) 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.</p> <p>Срок действия Договора: действие Договора распространяется на отношения, возникшие с 28.08.2020 и действует до 27.07.2021.</p> <p>Выгодоприобретатели: отсутствуют.</p>	№ п/п	Помещение	Этаж	Комната №	Площадь (кв. м)	1	1	3	(часть) 33	261,2	2	1	3	37	14,4	3	1	3	38	24,2	4	1	3	39	19,5	5	1	3	40	46,5	6	1	3	41	7,7	7	1	3	42	10,3	8	1	3	43	8,9	9	1	3	45	12,5	10	1	3	46	17,9	11	1	3	47	19,4	12	1	3	48	13,3	13	1	3	49	22,9	14	1	3	50	18,0	15	1	3	(часть) 51	1286,6	16	1	3	52	19,3	17	1	3	53	38,9	18	1	3	56	29,4	19	1	3	59	64,3	20	1	3	(часть) 60	261,2	Итого:				1935,20	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства</p> <p>Дата: 12.11.2020</p> <p>Номер протокола: НС-20/2020</p>
№ п/п	Помещение	Этаж	Комната №	Площадь (кв. м)																																																																																																													
1	1	3	(часть) 33	261,2																																																																																																													
2	1	3	37	14,4																																																																																																													
3	1	3	38	24,2																																																																																																													
4	1	3	39	19,5																																																																																																													
5	1	3	40	46,5																																																																																																													
6	1	3	41	7,7																																																																																																													
7	1	3	42	10,3																																																																																																													
8	1	3	43	8,9																																																																																																													
9	1	3	45	12,5																																																																																																													
10	1	3	46	17,9																																																																																																													
11	1	3	47	19,4																																																																																																													
12	1	3	48	13,3																																																																																																													
13	1	3	49	22,9																																																																																																													
14	1	3	50	18,0																																																																																																													
15	1	3	(часть) 51	1286,6																																																																																																													
16	1	3	52	19,3																																																																																																													
17	1	3	53	38,9																																																																																																													
18	1	3	56	29,4																																																																																																													
19	1	3	59	64,3																																																																																																													
20	1	3	(часть) 60	261,2																																																																																																													
Итого:				1935,20																																																																																																													

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
8	<p>Генеральное соглашение об условиях проведения депозитных операций при инвестировании временно свободных средств Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства</p> <p>от 15.03.2018 № 051/18 – заявление о присоединении к генеральному соглашению</p>	<p>Сделки по размещению денежных средств в банковские вклады (депозиты). Предмет Сделок: размещение Клиентом денежных средств (в том числе временно свободных средств компенсационного фонда) в банковские вклады (депозиты) в Банке.</p> <p>Цена Сделок: общая цена сделок не может превышать 533 991 млн руб. Указанная цена определена как совокупность следующих величин: – общая сумма сделок: 530 280 млн рублей; – ориентировочная сумма причитающихся процентов согласно расчету цены сделки: 3 711 млн рублей.</p> <p>Предельная дата заключения Сделок: 31.12.2021.</p> <p>Срок размещения денежных средств в банковские вклады (депозиты): не более 24 месяцев с даты заключения. Выгодоприобретатели: отсутствуют.</p> <p>Иные существенные условия: размещение Клиентом денежных средств в банковские вклады (депозиты) в Банке возможно при условии соответствия заключаемых сделок условиям, предусмотренным Положением об инвестиционной деятельности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», утвержденным решением наблюдательного совета Фонда (протокол от 27.07.2020 № НС-10/2020), а также требованиям действующего законодательства (включая п. 3 ст. 4 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановление Правительства Российской Федерации от 21.12.2011 № 1080 «Об инвестировании временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании», постановление Правительства Российской Федерации от 10.07.2018 № 806 «Об утверждении требований к кредитным организациям на территории Российской Федерации, в которых государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, Государственная корпорация по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции «Ростех», Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», Государственная компания «Российские автомобильные дороги» и публично-правовые компании вправе открывать банковские и иные счета и с которыми эти государственные корпорации, государственная компания и публично-правовые компании вправе заключать договоры банковского вклада (депозита), и внесении изменений в Правила инвестирования временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании», постановление Правительства Российской Федерации от 22.12.2016 № 1432 «Об инвестировании временно свободных средств публично-правовой компании», а также отдельные решения Правительства Российской Федерации по размещению временно свободных средств публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»).</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»</p> <p>Дата: 12.11.2020</p> <p>Номер протокола: НС-20/2020</p>

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
9	<p>Дополнительное соглашение</p> <p>от 07.12.2020 № 2 к Кредитному Договору от 18.09.2019 № 90-049/КЛ-19</p>	<p>Дополнительное соглашение к кредитному договору от 18.09.2019 № 90-049/КЛ-19 на открытие кредитной линии (с лимитом выдачи).</p> <p>Предмет сделки: дополнительное соглашение к кредитному договору от 18.09.2019 № 90-049/КЛ-19 между Фондом и Банком об изменении следующих условий: Процентная ставка (далее – ПС): 1. С даты выдачи первого транша до даты окончания Инвестиционной фазы по всем Объектам Проекта – Заемщик уплачивает Кредитору проценты по средневзвешенной процентной ставке (ПС), которая определяется в следующем порядке: – Если $C3 > Э$, то $ПС = (Э * CC + (C3 - Э) * BC) / C3$; – Если $Э > C3$, то $ПС = \max. [(C3 * CC - (Э - C3) * D) / C3; 0,01\%]$; где Э – сумма денежных средств на Счетах эскроу по Проекту; C3 – остаток ссудной задолженности по Кредитной линии, без учета процентов, капитализированных на Инвестиционной фазе; BC – не более 9,25% годовых, базовая ставка по Кредитной линии (ставка, применяемая к части ссудной задолженности свыше суммы денежных средств на Счетах эскроу по Проекту) CC – не более 4,5% годовых, специальная процентная ставка по Кредитной линии (ставка, применяемая к части ссудной задолженности в пределах суммы денежных средств, размещенных на Счетах эскроу по Проекту) D – устанавливаемая Банком для каждого кредитного договора фиксированная депозитная ставка в размере не более 2,75% годовых.</p> <p>2. На Эксплуатационной фазе: ПС равна значению BC.</p> <p>Выгодоприобретатели: отсутствуют.</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»</p> <p>Дата: 02.12.2020</p> <p>Номер протокола: НС-23/2020</p>
10	<p>Дополнительное соглашение к Договорам о банковском сопровождении б/н</p> <p>от 04.10.2019 (Утверждение Наб. советом ранее заключенных договоров между Фондом «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» и АО «Банк ДОМ.РФ»)</p>	<p>Дополнительные соглашения к договорам о банковском сопровождении. Предмет сделок: дополнительные соглашения к Договорам о банковском сопровождении между Фондом и Банком, указанным в Приложении, об изменении следующего условия:</p> <p>Цена сделок: стоимость услуг Банка по Договору составляет не более 0,5 процента от суммы всех расходных операций, совершенных с отдельного банковского счета Заказчика и/или исполнителей в течение срока действия Договора, но не более 0,5 процента от цены каждого контракта, стороной которого является Заказчик.</p> <p>Выгодоприобретатели: отсутствуют.</p> <p>Иные условия: условие о размере стоимости услуг Банка по договору о банковском сопровождении распространяются на ряд аналогичных сделок, совершаемых между Фондом и Банком в течение пяти лет с даты его принятия в рамках финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства, переданных Фонду в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе, объектов социальной инфраструктуры ООО «Ивастрой» (группа компаний «Урбан групп»), права на которые перешли к Фонду в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»</p> <p>Дата: 25.12.2020</p> <p>Номер протокола: НС-27/2020</p>

■ **Стороны сделки:**

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032), АО «ДОМ.РФ», (ОГРН 1027700262270)

■ **Лица, заинтересованные в совершении сделки, и основания заинтересованности**

(п. 3 ст. 17 Федерального закона № 236-ФЗ):

М.Ш. Хуснуллин – является председателем наблюдательного совета Фонда и одновременно председателем наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ»;

В.Л. Мутко – является членом наблюдательного совета Фонда и одновременно членом наблюдательного совета, председателем правления и генеральным директором АО «ДОМ.РФ»;

А.В. Моисеев – является членом наблюдательного совета Фонда и одновременно членом наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ»;

А.В. Ниденс – является членом правления Фонда и одновременно является членом правления АО «ДОМ.РФ».

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
1	Соглашение о защите и неразглашении конфиденциальной информации от 07.05.2020 № 14/1540-20	Соглашения об обеспечении безопасности персональных данных. Предмет сделки: Поручение обработки передаваемых от Фонда к АО «ДОМ.РФ» персональных данных различных субъектов (работники, контрагенты, дольщики и т.д.) в рамках исполнения обязательств по Договору о предоставлении услуг от 19.10.2017 № 02/4089-17 во исполнение требований части 3 статьи 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Предельная цена сделки: безвозмездно. Срок сделки: Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует 3 года с правом на последующую пролонгацию.	Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» Дата: 15.07.2020 Номер протокола: НС-6/2020

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
2	Договор о внесении имущественного взноса от 22.10.2020 № 28/3857-20	Договор о внесении имущественного взноса. Предмет Договора: предоставление АО «ДОМ.РФ» Фонду добровольного имущественного взноса (далее – Взнос) путем перечисления на счет, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ», в целях финансирования деятельности по следующим направлениям расходования: – погашение суммы основного долга и процентов по договорам займа между Фондом и АО «ДОМ.РФ» от 19.10.2017 № 03/4095-17, от 21.01.2019 № 03/60-19, от 29.10.2018 № 03/3535-18, начисленных на сумму основного долга за весь период пользования суммой основного долга до даты фактического возврата (далее – Договоры займа Фонда); – погашение части суммы основного долга по договору займа от 14.09.2018 № 03/2502-18 между АО «ДОМ.РФ» и ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» (ОГРН 1187746752852), соглашению между Фондом, АО «ДОМ.РФ» и ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» (ОГРН 1187746752852) от 10.07.2020 № 06/2391-20 о переводе долга по договору займа от 14.09.2018 № 03/2502-18 (далее – Соглашение о переводе долга), указанной в подпункте «б» пункта 1.2.1 Соглашения о переводе, и процентов, начисленных на указанную часть суммы основного долга за весь период пользования ею до даты фактического возврата; – иные расходы Фонда в сумме не более 323 862 713 (триста двадцать три миллиона восемьсот шестьдесят две тысячи семьсот тринадцать) рублей 94 копейки. Размер Взноса: 1 623 000 000 (Один миллиард шестьсот двадцать три миллиона) рублей. Срок передачи Взноса: 22.10.2020 – 31.12.2020. Выгодоприобретатели: отсутствуют. Иные существенные условия Договора: 1. АО «ДОМ.РФ» вправе в одностороннем порядке отказаться от передачи Взноса, изменить размер и порядок передачи Взноса в Фонд, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты наступления обстоятельств (событий), препятствующих совершению действий по передаче Взноса в Фонд, под которыми, в том числе (включая, но не ограничиваясь) понимаются следующие обстоятельства: – уполномоченным органом управления АО «ДОМ.РФ» приняты решения, исключающие передачу Взноса в Фонд, либо не приняты необходимые для передачи Взноса решения; – вступили в силу изменения в законодательство Российской Федерации, исключающие возможность направления взносов в имущество Фонда. 2. АО «ДОМ.РФ» передает Взнос путем перечисления денежных средств на счет, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» Фонда, при том, что Фондом в дату перечисления ему суммы Взноса будет совершено встречное действие, а именно, будут направлены платежные поручения в АО «Банк ДОМ.РФ» о списании денежных средств со счета в пользу кредиторов Фонда по направлениям расходования: погашение задолженности по Договорам займа Фонда и погашение задолженности по Соглашению о переводе долга. 3. Расходные операции с денежными средствами, источником которых является Взнос, осуществляются Фондом в соответствии с направлениями расходования, при этом контроль над целевым расходованием средств по направлениям, осуществляется посредством анализа поступивших от Фонда заявок на досрочное погашение займов. 4. Фонд обязуется предоставить по требованию АО «ДОМ.РФ» документы и информацию, необходимые для обеспечения контроля расходования Взноса в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования АО «ДОМ.РФ».	Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» Дата: 12.11.2020 Номер протокола: НС 20/2020

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
3	Договор субаренды нежилого помещения от 20.01.2021 № ФЗП-07/122-21	<p>Договор субаренды нежилого помещения.</p> <p>Предмет Договора: Арендатор обязуется предоставить Субарендатору во временное владение и пользование (субаренду) нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10 (далее – Помещение), а Субарендатор обязуется принять Помещение и уплатить за пользование им оговоренную в Договоре арендную плату.</p> <p>Размер арендной платы: за Помещения, указанные в Приложении № 1, за период с 01.01.2020 по 30.09.2020 составил 30 659 070 (Тридцать миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч семьдесят) рублей 37 коп. с учетом НДС по ставке, установленной действующим законодательством Российской Федерации, и включает в себя стоимость эксплуатационных услуг, стоимость коммунальных услуг, а также стоимость пользования имуществом, расположенного в Помещениях, указанных в Приложении № 1, и услуг централизованной печати документов.</p> <p>Размер арендной платы за Помещения, указанные в Приложении № 2, за период с 01.10.2020 по 01.06.2021 составит 2 477 831 (Два миллиона четыреста семьдесят семь тысяч восемьсот тридцать один) рубль 54 коп. с учетом НДС по ставке, установленной действующим законодательством Российской Федерации, и включает в себя стоимость эксплуатационных услуг, стоимость коммунальных услуг, а также стоимость пользования имуществом, расположенного в Помещениях, указанных в Приложении № 2, и услуг централизованной печати документов.</p> <p>Предельная цена Договора: общая стоимость Договора за весь период срока его действия не может превышать 33 136 901 (Тридцать три миллиона сто тридцать шесть тысяч девятьсот один) рубль 91 коп., с учетом НДС по ставке, установленной действующим законодательством Российской Федерации.</p> <p>Срок действия Договора: действие Договора распространяется на отношения, возникшие с 01.10.2020 и действует до 01.06.2021.</p> <p>Выгодоприобретатели: отсутствуют</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»</p> <p>Дата: 25.12.2020</p> <p>Номер протокола: НС 27/2020</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):

К.П. Тимофеев – генеральный директор, председатель правления и член наблюдательного совета Фонда, одновременно являющийся председателем совета Фонда «Спецпроекты».

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
1	Договор о внесении имущественного взноса от 25.09.2020 № ФЗП-28/623-20	<p>Договор о внесении имущественного взноса.</p> <p>Предмет: Фонд передает Фонду «Спецпроекты» добровольный имущественный взнос (далее – Взнос) в целях формирования у Фонда «Спецпроекты» имущества, необходимого для непосредственного осуществления текущей хозяйственной деятельности, в том числе выплаты заработной платы, включая выплаты при увольнении, и осуществления денежных выплат, связанных с предоставлением работникам Фонда гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации, а также уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования, путем заключения договора о внесении имущественного взноса.</p> <p>Размер имущественного Взноса: не более 14 739 087 (четырнадцать миллионов семьсот тридцать девять тысяч восемьдесят семь) рублей 42 копейки, НДС не облагается.</p> <p>Порядок передачи Взноса: Фонд передает Взнос в Фонд «Спецпроекты» в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения заявки, путем перечисления денежных средств на счет Фонда «Спецпроекты».</p> <p>Балансовая стоимость передаваемого имущества: равна сумме Взноса. Выгодоприобретатели: Фонд «Спецпроекты».</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»</p> <p>Дата: 22.09.2020</p> <p>Номер протокола: НС-16/2020</p>

■ **Стороны сделки:**

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032), ПАО Банк «ФК Открытие» (ОГРН 1027739019208)

■ **Лица, заинтересованные в совершении сделки, и основания заинтересованности**

(п. 3 ст. 17 Федерального закона № 236-ФЗ):

А.В. Моисеев – является членом наблюдательного совета Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства и одновременно является членом наблюдательного совета ПАО Банк «ФК Открытие».

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
1	от 31.03.2021 № б/н	<p>Сделки по размещению денежных средств в банковские вклады (депозиты).</p> <p>Предмет Сделок: размещение Клиентом денежных средств (в том числе временно свободных средств компенсационного фонда) в банковские вклады (депозиты) в Банке.</p> <p>Цена Сделок: общая цена сделок не может превышать 533 991 млн руб. Указанная цена определена как совокупность следующих величин: – общая сумма сделок: 530 280 млн рублей; – ориентировочная сумма причитающихся процентов согласно расчету цены сделки: 3 711 млн рублей.</p> <p>Предельная дата заключения Сделок: 31.12.2021.</p> <p>Срок размещения денежных средств в банковские вклады (депозиты): не более 24 месяцев с даты заключения сделки.</p> <p>Выгодоприобретатели: отсутствуют.</p> <p>Иные существенные условия: размещение Клиентом денежных средств в банковские вклады (депозиты) в Банке возможно при условии соответствия заключаемых сделок условиям, предусмотренным Положением об инвестиционной деятельности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», утвержденным решением наблюдательного совета Фонда (протокол от 27.07.2020 № НС-10/2020), а также требованиям действующего законодательства (включая п. 3 ст. 4 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановление Правительства Российской Федерации от 21.12.2011 № 1080 «Об инвестировании временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании», постановление Правительства Российской Федерации от 10.07.2018 № 806 «Об утверждении требований к кредитным организациям на территории Российской Федерации, в которых государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, Государственная корпорация по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции «Ростех», Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», Государственная компания «Российские автомобильные дороги» и публично-правовые компании вправе открывать банковские и иные счета и с которыми эти государственные корпорации, государственная компания и публично-правовые компании вправе заключать договоры банковского вклада (депозита), и внесении изменений в Правила инвестирования временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании», постановление Правительства Российской Федерации от 22.12.2016 № 1432 «Об инвестировании временно свободных средств публично-правовой компании», а также отдельные решения Правительства Российской Федерации по размещению временно свободных средств публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»).</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»</p> <p>Дата: 12.11.2020</p> <p>Номер протокола: НС-20/2020</p>

■ **Стороны сделки:**

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032), ООО «ДОМ.РФ Управление проектами» (ОГРН 1177746479338).

■ **Лица, заинтересованные в совершении сделки, и основания заинтересованности**

(п. 3 ст. 17 Федерального закона № 236-ФЗ):

М.Ш. Хуснуллин – является председателем наблюдательного совета Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства и одновременно председателем наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ», являющегося аффилированным лицом ООО «ДОМ.РФ Управление проектами»;

В.Л. Мутко – является членом наблюдательного совета Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства и одновременно является членом наблюдательного совета, генеральным директором АО «ДОМ.РФ», являющегося аффилированным лицом ООО «ДОМ.РФ Управление проектами»;

А.В. Моисеев – является членом наблюдательного совета Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства и одновременно является членом наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ», являющегося аффилированным лицом ООО «ДОМ.РФ Управление проектами».

№	Дата заключения договора	Существенные условия	Орган управления и реквизиты решения
1	Агентский договор от 09.12.2020 № ФЗП-02/1198-20	<p>Агентский договор</p> <p>Предмет Договора: Агент за вознаграждение осуществляет реализацию объектов завершеного строительства и объектов незавершеного строительства, права собственности или права требования, которые принадлежат Принципалу (далее – Объект), от имени и за счет Принципала.</p> <p>Размер вознаграждения: 4 % (четыре процента) от стоимости Объекта (включая НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации)</p> <p>Предельный размер вознаграждения за весь срок действия договора не может превышать 146 262 897 (сто сорок шесть миллионов двести шестьдесят две тысячи восемьсот девяносто семь) рублей 66 копеек.</p> <p>Срок действия Договора: 3 (три) года с даты заключения договора.</p> <p>Выгодоприобретатели: отсутствуют.</p>	<p>Наблюдательный совет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»</p> <p>Дата: 12.11.2020</p> <p>Номер протокола: НС-20/2020</p>

ОТЧЕТ об инвестировании временно свободных средств публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» на 31 декабря 2020 года

	Код строки	31.12.2020	Доля (процентов)
Денежные средства на счетах в кредитных организациях, Банке России и государственной корпорации «ВЭБ.РФ» (за исключением депозитов в российских кредитных организациях, депозитов Банка России и депозитов в государственной корпорации «ВЭБ.РФ»):	10	30 055 602	40,55%
в валюте Российской Федерации	010-1	30 055 602	40,55%
в иностранной валюте	010-2		
Ценные бумаги * - всего	20	8 082 548	10,91%
в том числе:			
государственные ценные бумаги Российской Федерации:	21	880 414	1,19%
номинированные в валюте Российской Федерации	021-1	880 414	1,19%
номинированные в иностранной валюте	021-2		
государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации:	22		
номинированные в валюте Российской Федерации	022-1		
номинированные в иностранной валюте	022-2		
облигации российских эмитентов, за исключением государственных ценных бумаг Российской Федерации и субъектов Российской Федерации:	23	7 202 134	9,72%
номинированные в валюте Российской Федерации	023-1	7 202 134	9,72%
номинированные в иностранной валюте	023-2		

	Код строки	31.12.2020	Доля (процентов)
ипотечные ценные бумаги, выпущенные в соответствии с законодательством Российской Федерации об ипотечных ценных бумагах:	24		
номинированные в валюте Российской Федерации	024-1		
номинированные 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		
номинированные в валюте Российской Федерации	026-1		
номинированные в иностранной валюте	026-2		
Депозиты в российских кредитных организациях и в государственной корпорации «ВЭБ.РФ» **: 	30	35 400 000	47,77%
в валюте Российской Федерации	31	35 400 000	47,77%
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	574 273	0,77%
в валюте Российской Федерации	61	574 273	0,77%
в иностранной валюте	62		
Кредиторская задолженность	70		
Итого (код строки 010 + 020 + 030 + 040 + 050 + 060 - 070)	500	74 112 423	100%

ОТЧЕТ об объеме и структуре доходов и расходов, связанных с инвестированием временно свободных средств публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» на 31 декабря 2020 года

Показатель	Код строки	За отчетный месяц (тыс. рублей)	Нарастающим итогом с начала года (тыс. рублей)
Доходы от инвестирования временно свободных средств всего	10		8 319 333
в том числе:			
проценты (купон) по ценным бумагам	11		490 862
проценты по депозитам	12		2 100 464
доходы от переоценки ценных бумаг	13		54 398
доходы (выручка) от выбытия ценных бумаг	14		1,19%
проценты на свободный остаток на расчетных счетах	15		54 332
иные доходы - всего	19		
из них вид (наименование) дохода *			
Расходы, связанные с инвестированием временно свободных средств, - всего	20		5 734 440
расходы по переоценке ценных бумаг	21		133 079
стоимость выбывших ценных бумаг по цене приобретения	22		5 597 104
оплата услуг организаций, которым переданы временно свободные средства в доверительное управление	23		
оплата услуг депозитария	24		2 740
иные расходы - всего	25		1 517
из них			
Комиссия биржи			1 280
Комиссия брокера			237
Финансовый результат от инвестирования временно свободных средств (код строки 010 - 020)	100		2 584 893

Информация о доходах и расходах, связанных с инвестированием временно свободных средств публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» на 31 декабря 2020 года

Показатель	Код строки	Нарастающим итогом с начала года (тыс. рублей)
Доходы от инвестирования временно свободных средств	10	8 319 333
Расходы, связанные с инвестированием временно свободных средств	20	5 734 440
Финансовый результат от инвестирования временно свободных средств (код строки 010 - 020)	100	2 584 893

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

(в ред. Приказов Минюста России от 20.03.2019 № 43,
от 06.12.2019 № 279)

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 2020 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 в ЕГРЮЛ 20.10.2017 г.

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 производства	57 860
1.1.2.	возмещение расходов на финансирование строительства	18 447 869
1.1.3.	выплата компенсаций дольщикам	8 516 101
1.1.4.		
1.2	Вид расходования целевых денежных средств, полученных от российских организаций, граждан Российской Федерации	
1.2.1.	приобретение ценных бумаг	2 000 000
1.2.2.	финансирование процедуры конкурсного производства	13 041
1.2.3.	мероприятия по восстановлению прав граждан	16 413 950
1.2.4.	возврат кредитов и займов	1 286 274
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	1 744 587
	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 ¹
3.1	Использование имущества, поступившего от российских организаций, граждан Российской Федерации	
	3.1.1. Основные средства (указать наименование):	
	3.1.1.1.	
	3.1.1.2.	
	3.1.1.3.	
	3.1.2. Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по назначению):	
	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, сгруппировав по назначению):	
	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.	
	3.3.2. Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по 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:

Снигирев Дмитрий Валерьевич 30.03.2021
(фамилия, имя, отчество (при наличии), занимаемая должность) М.П. (подпись) (дата)

Лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета:

Олиферевская Мария Павловна 30.03.2021
(фамилия, имя, отчество (при наличии), занимаемая должность) М.П. (подпись) (дата)



ЖК «МИТИНО О2»
Московская область