

**Публично-правовая компания
«Фонд развития территорий»**

Консолидированная финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2023 года

**Консолидированная финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора
публично-правовой компании «Фонд развития территорий»
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	13
3. Допущение о непрерывности деятельности	14
4. Объединение под общим контролем	15
5. Процентные доходы и расходы	15
6. Административно-хозяйственные расходы	16
7. Налог на прибыль	16
8. Денежные средства и их эквиваленты	16
9. Инвестиционные ценные бумаги	18
10. Запасы и авансы, выданные на финансирование строительства	18
11. Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	20
12. Займы выданные	21
13. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	22
14. Прочие активы	23
15. Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	23
16. Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	24
17. Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	25
18. Государственные субсидии и прочие обязательства	25
19. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	26
20. Заемные средства	28
21. Прочие обязательства	29
22. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	29
23. Управление финансовыми рисками	30
24. Анализ сроков погашения активов и обязательств	38
25. Оценка справедливой стоимости	40
26. Операции со связанными сторонами	40
27. Основные принципы учетной политики	42
28. Существенные учетные суждения и оценки	57
29. События после отчетной даты	58

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Учредителю Публично-правовой компании «Фонд развития территорий»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (Фонд) (ОГРН 5177746100032) и ее дочерних компаний (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года, консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2023 год, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Оценка величины актуарных обязательств

На 31 декабря 2023 года величина актуарных обязательств составила 75 953 724 тыс. руб.

Величина актуарных обязательств определяется руководством Фонда на основании проверки актуарных обязательств с целью сравнения текущей балансовой стоимости сформированных актуарных обязательств с наилучшей расчетной оценкой поступлений и выплат, необходимых для урегулирования принятых на отчетную дату актуарных обязательств, и отражения в консолидированной финансовой отчетности наибольшей из балансовой стоимости сформированных актуарных обязательств и расчетной оценки будущих затрат в соответствии с учетной политикой на основе расчетов третьих лиц и суждений руководства.

Вопрос оценки величины актуарных обязательств является наиболее значимым для нашего аудита в связи с существенностью данного показателя консолидированной финансовой отчетности, а также в связи с тем, что процесс оценки величины актуарных обязательств предполагает применение ключевых допущений и значительных суждений руководством Фонда, основанных на прошлом опыте, текущих внутренних данных, внешних индексах и контрольных показателях, которые отражают наблюдаемые на данный момент рыночные цены и прочую публичную и внутреннюю информацию. Актуарные допущения формируются на дату оценки и впоследствии постоянно анализируются с целью соответствия принципам реалистичности и разумности.

Наши аудиторские процедуры в отношении проведенной руководством Фонда оценки величины актуарных обязательств включали в том числе:

- анализ методики и ключевых допущений проведения актуарных расчетов величины актуарных обязательств, включая:
 - анализ ставки дисконтирования, прогнозных темпов инфляции, вероятности обращения и продолжительности периода выплат;
 - анализ экспертных значений и проверку их обоснованности;
- проверку арифметической точности расчета;
- проверку полноты и корректности раскрытия информации об актуарных обязательствах в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда.

Информация раскрыта в примечаниях 19 и 28 к консолидированной финансовой отчетности.

Оценка обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства

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

Данные обязательства состоят из большого объема индивидуально несущественных сумм. В силу существенности общей величины данных обязательств их оценка и отражение в консолидированной финансовой отчетности являлись одним из наиболее значимых вопросов аудита.

Наши аудиторские процедуры включали:

- сверку учетных записей в отношении начисления обязательств с решениями, принятыми Наблюдательным советом Фонда;
- сверку отраженных в годовой консолидированной финансовой отчетности Фонда источников финансирования обязательств и их видов с решениями Наблюдательного совета.

Мы также рассмотрели информацию об обязательствах по выплате возмещения и финансированию строительства, раскрытую в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Информация об объеме обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства представлена в примечании 15 к консолидированной финансовой отчетности.

Прочие сведения

Аудит консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение по указанной отчетности 14 апреля 2023 года.

Ответственность руководства и Наблюдательного совета Фонда за консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность 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 выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой 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:

- а) 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 ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности 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;

- д) 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;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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, которые мы выявляем в процессе аудита.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Наблюдательного совета Фонда, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОПНЗ 22006016065, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 01.01.2024 № 6-01/2024-Ю



Ефремов Антон Владимирович

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОПНЗ 12006020340

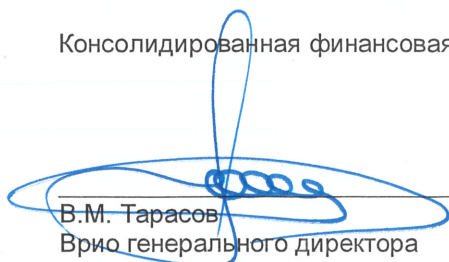
26 апреля 2024 года

Консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	2023 год	2022 год
Взносы в компенсационный фонд	19	1 654	3 452
Изменение величины актуарных обязательств перед участниками долевого строительства	19	40 403	(14 818)
Выручка	10	43 951	22 314
Себестоимость	10	(43 515)	(22 273)
Процентные доходы	5	13 070	7 994
Процентные расходы	5	(3 487)	(93)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	425	-
Прибыль от первоначального признания финансовых инструментов	12,20	85	-
Расходы за вычетом доходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами		98	(78)
Создание резервов под кредитные убытки	8,9,12,14	(679)	(243)
Административно-хозяйственные расходы	6	(5 949)	(4 279)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		46 056	(8 024)
Расход по налогу на прибыль	7	(49)	(18)
Чистая прибыль/(убыток)		46 007	(8 042)
Прочий совокупный доход, подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов			
Нереализованные прибыли по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		226	59
Реализованные (прибыли)/убытки по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(78)	62
Восстановление резервов под ожидаемые кредитные убытки по инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-	4
Прочий совокупный доход		148	125
Общий совокупный доход/(убыток)		46 155	(7 917)

Консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 26.04.2024.



В.М. Тарасов
Врио генерального директора

Консолидированный отчет о финансовом положении
(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	31.12.2023	31.12.2022
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	8	48 888	279 905
Инвестиционные ценные бумаги	9	59 553	1 566
Запасы	10	49 246	58 329
Авансы, выданные на финансирование строительства	10	31 926	33 119
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	11	83 263	81 007
Займы выданные	12	47 628	15 376
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	13	425	-
Прочие активы	14	1 525	4 948
Итого активы		322 454	474 250
Обязательства			
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	15	91 486	85 672
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	16	46 119	86 543
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	17	54 987	92 029
Государственные субсидии	18	33 836	150 104
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	19	75 954	123 825
Заемные средства	20	49 070	16 118
Прочие обязательства	21	6 610	1 722
Итого обязательства		358 062	556 013
Собственные средства			
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		62	(86)
Непокрытый убыток		(35 670)	(81 677)
Итого собственные средства		(35 608)	(81 763)
Итого обязательства и собственные средства		322 454	474 250

Консолидированный отчет о движении денежных средств
(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	2023 год	2022 год
Операционная деятельность			
Взносы в компенсационный фонд		1 654	3 452
Проценты полученные		11 428	8 072
Денежные средства, полученные от покупателей объектов недвижимости		29 765	3 125
Денежные средства, полученные от реализации услуг технического заказчика и проектировщика		1 165	425
Расчеты с банком-агентом по выплате возмещения участникам строительства		(14 448)	(49 074)
Финансирование строительства объектов недвижимости, переданных Группе от застройщиков-банкротов		(12 014)	(29 621)
Финансирование строительства объектов недвижимости региональных фондов		(50 129)	(54 188)
Финансирование специальных инфраструктурных проектов		(146 667)	(43 807)
Финансирование программ переселения, модернизации и капитального ремонта		(109 029)	(10 684)
Возврат денежных средств, выплаченных в рамках финансирования программ переселения, модернизации и капитального ремонта		9 895	-
Административно-хозяйственные расходы уплаченные		(8 445)	(6 593)
Финансирование конкурсных процедур		(1 241)	(760)
Налог на прибыль уплаченный		(31)	(393)
Прочие поступления		207	254
Чистое расходование денежных средств в операционной деятельности		(287 890)	(179 792)
Инвестиционная деятельность			
Возврат займов выданных		1 350	-
Займы выданные		(84 350)	-
Реализация инвестиционных ценных бумаг		48 818	2 621
Приобретение инвестиционных ценных бумаг		(106 612)	-
Приобретение основных средств		(91)	(31)
Приобретение нематериальных активов		(170)	(68)
Поступление денежных средств в результате объединения под общим контролем		-	173 905
Чистое (расходование)/поступление денежных средств от инвестиционной деятельности		(141 055)	176 427
Финансовая деятельность			
Получение государственных субсидий		168 980	190 709
Возврат государственных субсидий		(53 286)	-
Получение заемных средств		83 415	-
Проценты уплаченные		(1 532)	-
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		197 577	190 709
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов		(231 368)	187 344
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты		351	(247)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	8	279 905	92 808
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	8	48 888	279 905

В 2022-2023 годах значимые неденежные операции не проводились.

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)/ нераспределенная прибыль	Итого собственные средства
На 01.01.2022	(211)	(84 779)	(84 990)
Чистый убыток	-	(8 042)	(8 042)
Прочий совокупный доход	125	-	125
Общий совокупный доход/(убыток)	125	(8 042)	(7 917)
Объединение под общим контролем	-	11 144	11 144
На 31.12.2022	(86)	(81 677)	(81 763)
На 01.01.2023	(86)	(81 677)	(81 763)
Чистая прибыль	-	46 007	46 007
Прочий совокупный доход	148	-	148
Общий совокупный доход	148	46 007	46 155
На 31.12.2023	62	(35 670)	(35 608)

1. Общая информация

Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (далее – Фонд) создана Российской Федерацией в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) 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)» (далее – Федеральный закон №127-ФЗ).

01.01.2022 в связи с вступлением в силу Федерального закона от 30.12.2021 № 436-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» фирменное наименование «публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» изменено на «публично-правовая компания «Фонд развития территорий»». 24.01.2022 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена информация о переименовании.

Фонд был создан 20.10.2017 путем преобразования унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

13.12.2022 в соответствии с утвержденной в 2020 году Правительством Российской Федерации концепцией реорганизации структуры институтов развития с целью повышения концентрации работы таких структур на достижении национальных целей развития, определенных указом Президента Российской Федерации, государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Корпорация) реорганизована путем присоединения к Фонду с одновременным ее преобразованием (примечание 4). Целями деятельности Корпорации являлись: создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан; содействие модернизации жилищно-коммунального хозяйства, формированию эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрению ресурсосберегающих технологий; обеспечение сокращения непригодного для проживания жилищного фонда.

Адрес местонахождения Фонда: 115088, Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Южнопортовый, ул. Шарикоподшипниковская, д. 5.

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации. Органом государственной власти, осуществляющим функции и полномочия учредителя, является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства 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;

1. Общая информация (продолжение)

- ▶ реализация имущества, переданного Фонду в случае выплаты возмещения участникам строительства;
- ▶ содействие комплексному развитию территорий в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;
- ▶ 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 отдельным категориям граждан;
- ▶ деятельность застройщика и технического заказчика;
- ▶ предоставление целевых средств бюджетам субъектов Российской Федерации на безвозвратной и безвозмездной основе на комплексное развитие территории жилой застройки, на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, проведение капитального ремонта многоквартирных домов, модернизацию систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с Федеральным законом 218-ФЗ, Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;
- ▶ осуществление мониторинга реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, принятых в соответствии с требованиями жилищного законодательства региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, региональных программ по модернизации систем коммунальной инфраструктуры, осуществления региональными операторами деятельности, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда
- ▶ привлечение средств Фонда национального благосостояния, в том числе путем размещения облигаций без обеспечения, в порядке и на условиях, которые определены Правительством Российской Федерации, и предоставление за счет привлеченных средств займов юридическим лицам, в том числе путем приобретения облигаций юридических лиц при их первичном размещении, в целях, определенных статьей 13.7 Федерального закона №218-ФЗ;
- ▶ аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика.

С 2019 года Фонд несет ответственность перед гражданами по договорам страхования или поручительства в связи с тем, что 27.06.2019 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.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность следующих организаций (далее совместно – Группа):

1. Общая информация (продолжение)

Организация	Год начала консолидации	Доля владения, %	
		31.12.2023	31.12.2022
ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий»	2018	100%	100%
ООО «Регион-проект»	2021	100%	100%
ООО «СЗ «Енисей-25»	2021	100%	100%
ООО «СЗ «Нева-324»	2022	100%	100%
ООО «УК ФРТ»	2022	100%	100%
ООО «Стройтехзак»	2023	100%	-

Основным видом деятельности ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий» является деятельность технического заказчика.

Основным видом деятельности ООО «Регион-проект» являлась деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора. 24.01.2024 общество было реорганизовано в форме присоединения к ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий».

Основным видом деятельности ООО «СЗ «Енисей-25» является деятельность застройщика.

На основании подпункта 2 пункта 3 статьи 9.1 Федерального закона № 218-ФЗ и в соответствии с решением наблюдательного совета Фонда от 28.07.2022 № НС-25/2022 учреждено общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нева-324», 23.09.2022 в ЕГРЮЛ внесена запись о регистрации. Основным видом деятельности являлась деятельность застройщика. В соответствии с решением наблюдательного совета Фонда от 23.08.2023 № НС-16/2023 общество прекратило хозяйственную деятельность и с 23.10.2023 находится в стадии ликвидации.

На основании пункта 6 статьи 3 Федерального закона № 218-ФЗ и в соответствии с решением наблюдательного совета Фонда от 01.12.2022 № НС-33/2022 учреждено общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ФРТ», 19.12.2022 в ЕГРЮЛ внесена запись о регистрации. Основными видами деятельности являются управление дочерними обществами Фонда, создаваемыми для целей строительства (завершения строительства) жилых домов в соответствии с решениями наблюдательного совета Фонда, вовлечение в хозяйственный оборот земельных участков и объектов незавершенного строительства, подлежащих передаче Фонду, и реализация мероприятий комплексного развития территорий жилой застройки по решениям Российской Федерации.

В соответствии с решением ООО «УК ФРТ» от 28.06.2023 № 9 учреждено общество с ограниченной ответственностью «Стройтехзак», 03.07.2023 в ЕГРЮЛ внесена запись о регистрации. Основным видом деятельности является деятельность застройщика.

По состоянию на 31.12.2023 списочная численность работников Группы составила 1 053 человека (31.12.2022: 1 236 человек).

2. Основа подготовки отчетности

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

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

Российский рубль является национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрирована и осуществляет деятельность Группа. Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в миллионах российских рублей (далее – млн рублей), если не указано иное.

3. Допущение о непрерывности деятельности

По состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2022 собственные средства Группы составляли отрицательную величину в связи с превышением уровня оценочных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства, определенных по итогам 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 31.12.2023 Группа имеет отрицательный разрыв ликвидности (примечание 24), что также может привести к тому, что Группа не сможет своевременно исполнить принятые обязательства.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена исходя из допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Руководство Группы не имеет планов ликвидировать Фонд и его дочерние организации. 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 по завершению строительства жилых комплексов и объектов инфраструктуры по проектам в Московской области группы компаний «Урбан Групп» (далее – ГК «Урбан Групп»), находящейся в процедуре банкротства, осуществляется в соответствии с Планом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан Групп» от 21.07.2018 № 5620п-П9, утвержденным Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко (далее – Дорожная карта). Дорожная карта предусматривает предоставление Фонду бюджетных ассигнований, в том числе в виде субсидии, на цели финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов и по завершению строительства объектов инфраструктуры в размере дефицита средств на их финансирование.

Финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 № 1192 «Об утверждении правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» 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 «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства № 1192) осуществляется за счет имущества Фонда (средств компенсационного фонда и средств федерального бюджета) и бюджетов субъектов Российской Федерации. По результатам принятых наблюдательным советом Фонда решений в настоящей консолидированной финансовой отчетности были отражены обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства (примечание 15).

По состоянию на 31.12.2023 в соответствии с заключенными соглашениями Фонду с момента его создания выделены государственные субсидии на цели восстановления прав граждан – участников долевого строительства в размере 288,18 млрд рублей, включая 156,22 млрд рублей из федерального бюджета, 38,50 млрд рублей из бюджета Московской области, 93,46 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.

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 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 Группы исходит из того, что допущение о непрерывности деятельности при подготовке и представлении настоящей консолидированной финансовой отчетности применяется правомерно и последовательно.

4. Объединение под общим контролем

13.12.2022 в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.08.2022 № 2330-р государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства реорганизована путем присоединения к Фонду с одновременным ее преобразованием (примечание 1). Корпорация находилась в 100% собственности Российской Федерации на дату сделки, и объединение было учтено как сделка под общим контролем. Активы и обязательства Корпорации были приняты к учету по их балансовой стоимости на дату присоединения.

	Балансовая стоимость на дату объединения
Активы	
Денежные средства и их эквиваленты	173 874
Займы выданные	15 386
Требования по текущему налогу на прибыль	2
Запасы	244
Прочие активы	2 966
Итого активы	192 472
Обязательства	
Заемные средства	16 009
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	93 097
Государственные субсидии	72 134
Прочие обязательства	88
Итого обязательства	181 328
Собственные средства	
Нераспределенная прибыль	11 144
Итого собственные средства	11 144
Итого обязательства и собственные средства	192 472

5. Процентные доходы и расходы

	2023 год	2022 год
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		
Денежные средства и их эквиваленты	8 501	7 686
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	1 118	219
Займы выданные	3 451	89
Итого процентные доходы	13 070	7 994
Процентные расходы		
Облигации выпущенные	(3 466)	(91)
Кредиты полученные	(1)	-
Процентные расходы по договорам аренды недвижимого имущества	(20)	(2)
Итого процентные расходы	(3 487)	(93)

6. Административно-хозяйственные расходы

	2023 год	2022 год
Вознаграждение сотрудников	(4 092)	(2 532)
Плата за право пользования объектами интеллектуальной собственности	(329)	(157)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(308)	(39)
Профессиональные услуги	(185)	(358)
Арендная плата	(172)	(230)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(172)	(74)
Финансирование процедур конкурсного производства	(129)	(179)
Расходы на услуги связи	(120)	(78)
Коммуникационные и информационные услуги	(120)	(78)
Комиссионные расходы	(38)	(87)
Прочие	(284)	(467)
Итого административно-хозяйственные расходы	(5 949)	(4 279)

7. Налог на прибыль

	2023 год	2022 год
Расход по текущему налогу на прибыль	(84)	(27)
Экономия по отложенному налогу на прибыль	35	9
Итого расход по налогу на прибыль	(49)	(18)

	2023 год	2022 год
Прибыль/(убыток) до налогообложения	46 056	(8 024)
Законодательно установленная ставка налога	20%	20%
Теоретические (расходы)/доходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	(9 211)	1 605
Налоговый эффект от доходов и расходов, не включаемых в налогооблагаемую базу	9 162	(1 623)
Итого расход по налогу на прибыль	(49)	(18)

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, а также в соответствии с Федеральным законом от 14.07.2022 № 323-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» в виде доходов от инвестирования временно свободных денежных средств в соответствии с порядком, предусмотренным Федеральным законом № 218-ФЗ, доходов от реализации имущества, полученного Фондом по основаниям, предусмотренным статьей 201.15-2-2 Федерального закона № 127-ФЗ, а также доходов от реализации имущества, созданного Фондом и фондами субъектов Российской Федерации, учрежденными в соответствии со статьей 21.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в рамках реализации предоставленных Фонду и фондам субъектов функций и полномочий. Соответствующие расходы, связанные с осуществлением основной деятельности Фонда, также не учитываются в налоговой базе при расчете налога на прибыль.

8. Денежные средства и их эквиваленты

	31.12.2023	31.12.2022
Средства государственных субсидий на счете в банке	19 634	10 587
Депозиты до востребования	15 304	160 336
Денежные средства на текущих счетах в банке	7 230	2 964
Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством жилищной политики Московской области	4 931	1 902
Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	1 675	102 466
Денежные средства на номинальном счете в банке	58	74
Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке	57	1 928
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	48 889	280 257
Резерв под кредитные убытки	(1)	(352)
Итого денежные средства и их эквиваленты	48 888	279 905

8. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	2023 год	2022 год
	Стадия 1	Стадия 1
На 1 января	352	74
(Восстановление)/создание резерва	(351)	247
Увеличение резерва в результате объединения под общим контролем	-	31
На 31 декабря	1	352

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, открытом Фондом в кредитной организации, соответствующей требованиям, устанавливаемым Правительством Российской Федерации.

По состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2022 в составе денежных средств на номинальном счете 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.

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, предоставленных Фонду в отчетном периоде в целях финансирования действующих программ (примечание 18), которые по состоянию на отчетную дату не были израсходованы, 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;
- ▶ 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.

9. Инвестиционные ценные бумаги

	31.12.2023	31.12.2022
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		
Облигации федерального займа	59 553	116
Биржевые облигации	-	1 450
Итого инвестиционные ценные бумаги	59 553	1 566

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	2023 год Стадия 1	2022 год Стадия 1
На 1 января	1	5
Восстановление	-	(4)
На 31 декабря	1	1

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Срок погашения	Ставка купона, %	Срок погашения	Ставка купона, %
Облигации федерального займа	2024	6,5 - 11,1	2023	2,5
Биржевые облигации	-	-	2023 - 2033	5,4 - 10,5

По состоянию на 31.12.2023 справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг соответствовала их балансовой стоимости и относилась к уровню 1 в иерархии источников справедливой стоимости (31.12.2022: к уровню 1 и уровню 2 в размере 1 558 млн рублей и 8 млн рублей соответственно). Переводы между уровнями иерархии в течение отчетного периода не осуществлялись.

10. Запасы и авансы, выданные на финансирование строительства

	31.12.2023	31.12.2022
Объекты недвижимости для последующей реализации	18 674	6 774
Незавершенное строительство, предназначенное для последующей реализации	17 867	16 674
Объекты недвижимости к передаче участникам строительства	11 159	12 902
Незавершенное строительство, предназначенное для последующей передачи участникам строительства	1 262	21 701
Активы в форме права пользования	284	278
Итого запасы	49 246	58 329

В 2019-2021 годах в соответствии с определениями арбитражного суда во исполнение Дорожной карты по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства объектов застройщиков-банкротов ГК «Урбан Групп» (Московская область), а также во исполнение принятых наблюдательным советом Фонда решений о финансировании завершения строительства объектов застройщиков-банкротов ООО «Квартстрой Центр» (Нижегородская область) и ООО «СУ-155» (Московская область) Группа получила по актам приема-передачи активы и обязательства по следующим проектам: ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха ОЗ», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный», ЖК «Новинки Smart City», ЖК «Восточный», в связи с чем были признаны запасы и обязательства перед участниками строительства по завершению строительства (примечание 17).

В целях деятельности Фонда по содействию в обеспечении устойчивого развития территорий и создании комфортных и благоприятных условий проживания граждан в 2022 году Группа приняла на себя обязательства по осуществлению функций застройщика 4 многоквартирных домов в рамках реализации совместной с Правительством Саратовской области программы, направленной на строительство многоквартирных домов на земельных участках, принадлежащих Фонду с последующей передачей части жилых помещений Саратовской области в лице Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области для целей их предоставления отдельным категориям граждан, в связи с чем были также признаны запасы и обязательства перед участниками строительства по завершению строительства (примечание 17).

10. Запасы и авансы, выданные на финансирование строительства (продолжение)

В составе запасов отражены фактически понесенные Группой затраты на завершение строительства объектов недвижимости по вышеуказанным проектам, 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.

По состоянию на 31.12.2023 в составе незавершенного строительства, предназначенного для последующей реализации, в том числе учтены в сумме 21 228 млн рублей (31.12.2022: 7 706 млн рублей) объекты незавершенного строительства и земельные участки, переданные Фонду от застройщиков-банкротов в соответствии с Федеральным законом № 202-ФЗ. В 2023 году доходы за вычетом расходов от поступления и последующей реализации вышеуказанных объектов недвижимости зачтены в счет погашения требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников в общей сумме 37 293 млн рублей (за 2022 год: 3 358 млн рублей).

За 2023 год Группой завершено строительство 24 многоквартирных домов по проектам ГК «Урбан Групп», 8 многоквартирных домов по проекту ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City») и 3 многоквартирных домов по проекту ООО «СУ-155» (ЖК «Восточный») (за 2022 год: 17, 6 и 0 домов соответственно). Дома были введены в эксплуатацию, начата процедура передачи помещений гражданам – участникам строительства.

Выручка и себестоимость от передачи и реализации объектов недвижимости участникам строительства отражены в консолидированном отчете о совокупном доходе в равных суммах в размере 43 006 млн рублей за 2023 год (за 2022 год: 21 990 млн рублей). Выручка и себестоимость от оказания услуг технического заказчика и проектировщика за 2023 год составила 945 и 509 млн рублей соответственно (за 2022 год: 324 и 283 млн рублей соответственно).

С 01.07.2019 согласно требованиям законодательства Российской Федерации Фонд начал реализацию объектов недвижимости по ДДУ с использованием счетов эскроу. По состоянию на 31.12.2023 сумма денежных средств на счетах эскроу в аккредитованном банке, подлежащих зачислению на расчетные счета Группы по мере завершения строительства объектов и ввода их в эксплуатацию в счет погашения требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства, составила 847 млн рублей (31.12.2022: 2 787 млн рублей).

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2021 № 273-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» Фонд также вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц по ДДУ без использования счетов эскроу.

По состоянию на 31.12.2023 общая сумма заключенных ДДУ составила 14 878 млн рублей, включая привлечение денежных средств с использованием счетов эскроу, сумма заключенных договоров купли-продажи объектов недвижимости – 6 794 млн рублей (31.12.2022: 6 982 и 474 млн рублей соответственно). Денежные средства, полученные от реализации свободных площадей, будут направлены на мероприятия по восстановлению прав граждан – участников строительства.

По состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2022 активы в форме права пользования представлены правами аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры либо для реализации.

10. Запасы и авансы, выданные на финансирование строительства (продолжение)

Изменение активов в форме права пользования представлено следующим образом:

	2023 год	2022 год
Первоначальная стоимость		
На 1 января	462	427
Заключение договоров аренды	411	35
Выбытие договоров аренды	(546)	-
На 31 декабря	327	462
Накопленная амортизация		
На 1 января	(184)	(90)
Амортизация	251	(94)
Выбытие договоров аренды	(110)	-
На 31 декабря	(43)	(184)
Балансовая стоимость		
На 1 января	278	337
На 31 декабря	284	278

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 в рамках реализации мероприятий по завершению строительства объектов недвижимости (примечание 10) и восстановлению объектов инфраструктуры (примечание 18).

	31.12.2023	31.12.2022
Авансы, выданные на финансирование строительства проектов Группы	17 907	22 184
Авансы, выданные на финансирование специальных инфраструктурных проектов	14 019	10 935
Итого авансы, выданные на финансирование строительства	31 926	33 119

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

	31.12.2023	31.12.2022
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	75 312	80 133
Дебиторская задолженность государства по предоставлению субсидий	7 951	874
Итого требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	83 263	81 007

В составе требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства отражены прогнозируемые расходы на завершение строительства по проектам Группы, в отношении которых Фонд осуществляет функции застройщика (примечание 10), а также расходы на финансирование мероприятий по выплате возмещения и финансированию строительства в соответствии с принятыми по состоянию на отчетную дату наблюдательным советом Фонда решениями в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 с целью выполнения принятых Фондом обязательств перед гражданами – участниками строительства (примечание 15).

11. Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства (продолжение)

Ожидается, что на покрытие данных расходов в том числе будут направлены средства субсидий, в отношении которых по состоянию на 31.12.2023 не были приняты решения наблюдательного совета Фонда в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 о выплате возмещения или финансировании строительства (примечание 18), средства от реализации свободных площадей в объектах недвижимости, подлежащих завершению строительства, средства от реализации земельных участков и объектов незавершенного строительства, подлежащих передаче Фонду от застройщиков-банкротов, в отношении которых Фондом осуществлены выплаты возмещения участникам строительства, а также средства, взыскиваемые Фондом с застройщиков-банкротов в счет погашения требований Фонда, учтенных конкурсными управляющими в реестрах требований кредиторов и реестрах текущих платежей в рамках дел о банкротстве застройщиков-банкротов, по основаниям, предусмотренным статьей 201.15-2-2 Федерального закона № 127-ФЗ.

В соответствии со статьей 201.15-2-2 Федерального закона № 127-ФЗ Фонд обращается в арбитражный суд с заявлениями о намерении приобрести права застройщиков-банкротов, в отношении которых наблюдательный совет Фонда принял решение о выплате возмещения участникам строительства, на земельные участки с находящимися на них объектами незавершенного строительства и неотделимыми улучшениями (примечание 10).

Если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства, подлежащий передаче Фонду, превышает совокупный размер причитающихся участникам строительства выплат, Фонд обязан перечислить застройщику денежные средства в размере такого превышения. Если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства, подлежащий передаче Фонду, меньше совокупного размера причитающихся участникам строительства выплат, Фонд получает право требования к застройщику-банкроту в размере образовавшейся разницы. По состоянию на 31.12.2023 номинальная сумма вышеуказанных требований к застройщикам-банкротам составила 72 млрд рублей и не признана в консолидированной отчете о финансовом положении в связи с отсутствием возможности надежно оценить справедливую стоимость требований с учетом вероятности их взыскания с застройщиков-банкротов (31.12.2022: 59 млрд рублей).

По состоянию на дату утверждения отчетности в счет погашения требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства заключены соглашения о предоставлении Фонду в 2024 году субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации с общим лимитом в размере 7,3 млрд рублей.

По состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2022 в составе дебиторской задолженности отражена задолженность государства по предоставлению субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации по заключенным соглашениям о предоставлении в отчетном году субсидий с целью восстановления прав граждан – участников строительства в соответствии с Постановлением Правительства №1192.

12. Займы выданные

По состоянию на 31.12.2023 в составе займов выданных отражены по амортизированной стоимости предоставленные Фондом за счет привлеченных средств Фонда национального благосостояния займы юридическим лицам в целях реализации проектов по строительству, реконструкции, модернизации объектов инфраструктуры в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2022 № 87 «О предоставлении публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» за счет привлеченных средств Фонда национального благосостояния займов юридическим лицам, в том числе путем приобретения облигаций юридических лиц при их первичном размещении, в целях реализации проектов по строительству, реконструкции, модернизации объектов инфраструктуры, и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства № 87), в размере 120 млрд рублей (31.12.2022: 37 млрд рублей) по фиксированной ставке 3% годовых и сроком погашения – не позднее 2048 года.

12. Займы выданные (продолжение)

Привлечение средств Фонда национального благосостояния осуществлялось Фондом через выпущенные облигационные займы (примечание 20).

	31.12.2023	31.12.2022
Займы выданные	47 993	15 741
Итого займы выданные до вычета резерва под кредитные убытки	47 993	15 741
Резерв под кредитные убытки	(365)	(365)
Итого займы выданные	47 628	15 376

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	2023 год	2022 год
Стадия 1	Стадия 1	Стадия 1
На 1 января	365	-
Увеличение резерва в результате объединения под общим контролем	-	363
Создание резерва	-	2
На 31 декабря	365	365

В таблице ниже представлено движение суммы займов выданных до вычета резерва под кредитные убытки:

	2023 год	2022 год
На 1 января	15 741	-
Займы выданные	84 350	-
Убыток от первоначального признания (примечание 28)	(52 276)	-
Возврат займов выданных	(1 350)	-
Проценты начисленные	3 451	89
Проценты полученные	(1 923)	(97)
Увеличение суммы займов выданных в результате объединения под общим контролем (примечание 4)	-	15 749
На 31 декабря	47 993	15 741

По состоянию на 31.12.2023 справедливая стоимость займов выданных относилась к уровню 3 в иерархии источников справедливой стоимости, справедливая стоимость и непризнанный расход составляли 45 939 млн рублей и 1 689 млн рублей соответственно (31.12.2022: 14 648 млн рублей и 728 млн рублей соответственно). По состоянию на 31.12.2023 рыночная ставка по займам выданным составила 14,2% (31.12.2022: 13,1%).

13. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

Для достижения целей и задач, предусмотренных Уставом Фонда, в частности в целях, связанных с обеспечением устойчивого развития территорий, и выполнения относящихся к этим целям функций и полномочий, предусмотренных пунктом 19 Устава Фонда, в части содействия комплексному развитию территорий в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, в соответствии с решением наблюдательного совета Фонда (протокол от 12.07.2023 №НС-13/2023) 23.10.2023 РНКБ Банком (ПАО) была передана Фонду часть доли в уставном капитале ООО РНКБ РАЗВИТИЕ в размере 51% номинальной стоимостью 510 млн рублей на основании договора пожертвования части доли в уставном капитале общества, учтенная в настоящей консолидированной финансовой отчетности как инвестиции в совместные предприятия в связи с разделением контроля над деятельностью общества с РНКБ Банком (ПАО).

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация по совместным предприятиям Группы:

	2023 год
На 1 января	
Первоначальная стоимость инвестиций в совместные предприятия	422
Доля в прибыли	3
На 31 декабря	425

13. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия (продолжение)

	<u>31.12.2023</u>
Активы	597
Обязательства	(172)
Чистые активы	425
	<u>2023 год</u>
Выручка	6
Операционные расходы	(25)
Финансовые доходы	26
Расход по налогу на прибыль	(1)
Прибыль (100%)	6
Доля Группы в прибыли	3

14. Прочие активы

Расшифровка прочих активов представлена в таблице ниже:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Прочие финансовые активы		
Требования по возврату от регионов в рамках программ переселения, модернизации и капитального ремонта (примечание 16)	1 210	3 496
Торговая дебиторская задолженность в рамках оказания услуг технического заказчика и проектировщика	156	242
Прочая дебиторская задолженность	172	275
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	1 538	4 013
Резерв под кредитные убытки	(1 030)	-
Итого прочие финансовые активы	508	4 013
Прочие нефинансовые активы		
Прочие налоги, уплаченные авансом, за исключением налога на прибыль	228	96
Основные средства	204	113
Нематериальные активы	167	274
Авансы, выданные банку-агенту на выплаты возмещения участникам строительства	162	145
Прочие авансы выданные	99	171
Отложенные налоговые активы	88	64
Требования по текущему налогу на прибыль	69	72
Итого прочие нефинансовые активы	1 017	935
Итого прочие активы	1 525	4 948

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	<u>2023 год</u>	<u>2022 год</u>
	<u>Стадия 3</u>	<u>Стадия 3</u>
На 1 января	-	-
Создание резерва	1 030	-
На 31 декабря	1 030	-

15. Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства

Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства начислены на основании решений о финансировании мероприятий по восстановлению прав граждан, принятых наблюдательным советом Фонда в соответствии с Постановлением Правительства № 1192, в рамках деятельности Фонда по содействию реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий 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.

15. Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства (продолжение)

	31.12.2023	31.12.2022
Обязательства по финансированию строительства	44 524	77 704
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения	46 962	7 968
Итого обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	91 486	85 672

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

	2023 год	2022 год
На 1 января	85 672	110 095
Начислено	70 315	86 002
Выплачено возмещений участникам строительства через банк-агент	(14 372)	(56 237)
Выплачено региональным фондам на финансирование строительства	(50 129)	(54 188)
На 31 декабря	91 486	85 672

По состоянию на 31.12.2023 выплаты возмещений и мероприятия по завершению строительства в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 подлежат финансированию за счет имущества Фонда, в том числе денежных средств компенсационного фонда и средств субсидий из федерального бюджета Российской Федерации, в размере 46 574 млн рублей, а также средств субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации в размере 23 741 млн рублей (31.12.2022: 64 264 млн рублей и 21 410 млн рублей соответственно).

16. Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта

В 2022 году в результате объединения под общим контролем (примечание 4) Фонд принял на себя обязательства перед субъектами Российской Федерации по предоставлению финансовой поддержки в рамках программ переселения граждан из аварийного жилья, модернизации коммунальных инфраструктур, проведению капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств субсидий из федерального бюджета в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 17.01.2017 № 18, постановлением Правительства Российской Федерации от 21.02.2013 № 147, постановлением Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 №278, постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2015 № 1451, постановлением Правительства Российской Федерации от 20.08.2022 № 1469, постановлением Правительства Российской Федерации от 08.12.2022 № 2253.

В таблице ниже представлено изменение обязательств по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта:

	2023 год	2022 год
На 1 января	86 543	-
Начислено по заявкам	59 777	
Возвраты	9 046	4 130
Профинансировано	(109 029)	(10 684)
Изменение суммы требования по возврату от регионов в рамках программ переселения, модернизации и капитального ремонта	(218)	
Увеличение обязательств в результате объединения под общим контролем	-	93 097
На 31 декабря	46 119	86 543

17. 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 многоквартирным домам и ряду объектов инфраструктуры 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 инфраструктуры является предварительной и подлежит корректировке по результатам строительно-технического обследования, разработки проектной документации и ее экспертизы.

По состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2022 обязательства перед участниками строительства по завершению строительства в том числе включают обязательства по полученным государственным субсидиям, средства которых направлены на завершение строительства вышеуказанных объектов.

18. Государственные субсидии и прочие обязательства

	31.12.2023	31.12.2022
Государственные субсидии, полученные на финансирование специальных инфраструктурных проектов	20 345	55 310
Государственные субсидии, полученные на финансирование программ переселения, модернизации и капитального ремонта	8 349	92 876
Государственные субсидии, полученные на финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	5 142	1 918
Итого государственные субсидии	33 836	150 104

По состоянию на 31.12.2023 сумма государственных субсидий в размере 20 345 млн рублей (31.12.2022: 55 310 млн рублей) представляет собой средства, полученные в рамках соглашений о предоставлении субсидий из федерального бюджета на финансирование специальных инфраструктурных проектов:

- ▶ финансовое обеспечение в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21.10.2022 № 1876 осуществляемых субъектами Российской Федерации мероприятий по предоставлению единовременных выплат на обустройство имуществом и сертификатов жителям г. Херсона и правобережной части Херсонской области, вынужденно покинувшим место постоянного проживания и прибывшим на территории иных субъектов Российской Федерации на постоянное место жительства;
- ▶ восстановление объектов инфраструктуры на территориях отдельных субъектов Российской Федерации, нуждающихся в восстановлении и обеспечении жизнедеятельности населения, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 08.06.2022 № 1044.

По состоянию на 31.12.2023 сумма государственных субсидий в размере 8 349 млн рублей (31.12.2022: 92 876 млн рублей) представляет собой остаток неиспользованных средств субсидий, предоставленных Фонду на цели финансирования программ переселения, модернизации и капитального ремонта субсидиям из федерального бюджета в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2021 № 390-ФЗ «О федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов».

18. Государственные субсидии и прочие обязательства (продолжение)

По состоянию на 31.12.2023 сумма государственных субсидий в размере 5 142 млн рублей (31.12.2022: 1 918 млн рублей) представляет собой средства, предусмотренные соглашениями о предоставлении субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации, которые будут перечислены Фонду и направлены на финансирование мероприятий по выплате возмещения или завершению строительства после принятия решений наблюдательного совета Фонда. Решения наблюдательного совета Фонда в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 по финансированию указанных мероприятий не были приняты по состоянию на 31.12.2023 (примечание 15).

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

	2023 год	2022 год
На 1 января	150 104	1 906
Получено государственных субсидий за вычетом возвратов	115 694	190 709
Объединение под общим контролем	-	72 134
Использовано в связи с финансированием специальных инфраструктурных проектов	(143 871)	(34 643)
Признано в составе обязательств по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта (примечание 16)	(59 777)	(1 358)
Признано в составе обязательств перед участниками строительства по завершению строительства и обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства (примечания 15,17)	(28 026)	(77 965)
Признано в составе задолженности перед застройщиками-банкротами по финансированию процедур конкурсного производства	(288)	(167)
Комиссия банка-агента	-	(512)
На 31 декабря	33 836	150 104

19. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства

В целях защиты прав граждан – участников долевого строительства в случаях банкротства застройщиков 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, Фонд рассчитывает величину принимаемых обязательств, позволяющих:

- ▶ выплатить возмещение гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве; или
- ▶ профинансировать 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 допущений (примечания 27, 28).

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

	2023 год	2022 год
На 1 января	123 825	129 829
Увеличение актуарных обязательств в связи с поступлением взносов в компенсационный фонд	1 654	3 422
Признано в составе обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства (примечание 15)	(7 468)	(20 822)
Актуарная переоценка	(42 057)	11 396
На 31 декабря	75 954	123 825

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 31.12.2023 и 31.12.2022:

19. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

	<i>Количество застройщиков</i>	<i>Ответственность по ДДУ</i>	<i>Обязательства по урегулированию убытков</i>
Федеральный округ			
Южный	104	63 911	19 131
Центральный	158	66 882	18 759
Северо-Западный	102	96 086	13 202
Приволжский	97	30 430	8 753
Сибирский	95	30 120	7 378
Дальневосточный	39	12 987	3 986
Уральский	49	21 845	3 440
Северо-Кавказский	22	4 675	1 305
Итого на 31.12.2023	666	326 936	75 954

	<i>Количество застройщиков</i>	<i>Ответственность по ДДУ</i>	<i>Обязательства по урегулированию убытков</i>
Федеральный округ			
Центральный	258	129 650	29 140
Северо-Западный	167	239 154	34 191
Южный	147	115 922	27 601
Приволжский	161	52 360	12 661
Сибирский	133	37 262	9 158
Уральский	63	38 041	4 093
Дальневосточный	52	21 268	5 312
Северо-Кавказский	41	8 434	1 669
Итого на 31.12.2022	1 022	642 091	123 825

Снижение актуарных обязательств коррелирует со снижением ответственности Фонда и обусловлено следующими факторами:

- ▶ списанием обязательств в связи с вводом объектов строительства в эксплуатацию и прочими факторами на общую сумму 97 717 млн рублей (за 2022 год: 108 603 млн рублей);
- ▶ восстановлением суммы обязательств в части, подлежащей финансированию за счет имущественных взносов субъектов Российской Федерации, и признанием восстановленной суммы в составе условных обязательств Фонда в размере 36 048 млн рублей, как ожидаемых исполнения при обязательном условии софинансирования за счет привлечения средств субъектов Российской Федерации в соответствии с действующими Правилами принятия Фондом решений о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства, утвержденными Постановлением Правительства № 1192 (за 2022 год: 3 253 млн рублей);
- ▶ восстановлением обязательств в связи с актуализацией ключевых допущений на сумму 344 млн рублей (за 2022 год: рост на 53 957 млн рублей);
- ▶ формированием обязательств по взносам, поступившим в компенсационный фонд за отчетный период, на сумму 13 453 млн рублей (за 2022 год: 16 515 млн рублей).

Условные обязательства

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 31.12.2023 надежно оценить сумму этих обязательств не представляется возможным. В соответствии с оценкой сумма указанных обязательств может составить не более 26,2 млрд рублей (31.12.2022: 8 млрд рублей). Кроме того, по состоянию на 31.12.2023 Фонд является ответчиком по ряду незавершенных судебных разбирательств в рамках деятельности по восстановлению прав граждан – участников строительства на общую сумму 7,2 млрд рублей (31.12.2022: 1,4 млрд рублей). Завершение судебных процессов приведет к увеличению обязательств Группы по выплате возмещения и финансированию строительства.

19. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

Как указано выше, по состоянию на 31.12.2023 условные обязательства Фонда включают сумму актуарных обязательств перед гражданами – участниками строительства в части, подлежащей финансированию за счет имущественных взносов субъектов Российской Федерации, в размере 37 млрд рублей (31.12.2022: 73 млрд рублей).

20. Заемные средства

	31.12.2023			31.12.2022		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Облигации выпущенные	2047 - 2048	48 414	3,0	2047	15 829	3,0
Кредиты полученные	2028	415	18,5	-	-	-
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2024 - 2058	241	10,3 - 11,6	2023 - 2063	289	7,9 - 10,4
Итого заемные средства		49 070			16 118	

По состоянию на 31.12.2023 в составе заемных средств отражена амортизированная стоимость выпущенных облигаций без обеспечения номинальной стоимостью 120 млрд рублей (31.12.2022: 37 млрд рублей), ставкой купона 3% и сроком погашения – не позднее 2048 года, выпущенных Фондом с целью привлечения средств Фонда национального благосостояния и предоставления за счет привлеченных средств целевых займов юридическим лицам в соответствии с Постановлением Правительства № 87 в рамках деятельности Фонда по содействию модернизации жилищно-коммунального хозяйства и обеспечению сокращения непригодного для проживания жилищного фонда (примечание 12).

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по облигациям выпущенным:

	2023 год	2022 год
На 1 января	15 829	-
Облигации выпущенные	83 000	-
Прибыль от первоначального признания (примечание 28)	(52 363)	-
Проценты, начисленные через прибыли и убытки	3 466	91
Проценты уплаченные	(1 518)	-
Увеличение заемных средств в результате объединения под общим контролем	-	15 738
На 31 декабря	48 414	15 829

По состоянию на 31.12.2023 справедливая стоимость облигаций выпущенных и кредитов полученных относилась к уровню 3 в иерархии источников справедливой стоимости, справедливая стоимость и непризнанный доход составляли 47 512 млн рублей и 1 317 млн рублей соответственно (31.12.2022: 15 164 млн рублей и 665 млн рублей соответственно). По состоянию на 31.12.2023 рыночная ставка по облигациям выпущенным составила 14,2% (31.12.2022: 13,1%).

В целях осуществления мероприятий по завершению строительства и восстановлению прав граждан – участников строительства в 2023 году Группой заключен договор со связанной стороной о предоставлении кредитной линии с госгарантией на сумму основного долга, процентная ставка – ключевая ставка Центрального Банка Российской Федерации плюс 2,5%, лимит выдачи – 40 000 млн рублей, срок погашения – 1 апреля 2028 года.

По состоянию на 31.12.2023 заемные средства по вышеуказанному договору предоставлены Группе по процентной ставке 18,5% в размере 415 млн рублей.

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

20. Заемные средства (продолжение)

	2023 год	2022 год
На 1 января	289	291
Заключение договоров аренды	411	35
Начисление процентных расходов	20	2
Выбытие договоров аренды	(102)	-
Платежи по договорам аренды	(377)	(39)
На 31 декабря	241	289

21. Прочие обязательства

В таблице ниже представлена расшифровка балансовой стоимости прочих обязательств:

	31.12.2023	31.12.2022
Прочие финансовые обязательства		
Целевые средства по Федеральному закону № 161-ФЗ	1 224	-
Кредиторская задолженность по оплате товаров и услуг	275	242
Задолженность перед персоналом по оплате труда	219	257
Задолженность перед банком-агентом по выплате возмещения участникам строительства	152	162
Прочая кредиторская задолженность	38	212
Обязательства по текущему налогу на прибыль	48	8
Начисленные обязательства	-	57
Итого прочие финансовые обязательства	1 956	938
Прочие нефинансовые обязательства		
Авансы, полученные по договорам реализации объектов недвижимости	3 571	184
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	800	151
Авансы, полученные в рамках оказания услуг	118	349
Взносы застройщиков, поступившие на номинальный счет	69	74
Авансы, полученные по договорам реализации земельных участков	96	17
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	-	9
Итого прочие нефинансовые обязательства	4 654	784
Итого прочие обязательства	6 610	1 722

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

22. 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

Внешние условия развития российской экономики в 2023 году определялись сохраняющимся санкционным давлением и ухудшением конъюнктуры мировых товарных рынков (сводный индекс сырьевых цен Всемирного Банка за год снизился на 24%). По предварительной оценке Банка России, профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в 2023 году сократился до 50,2 млрд долларов США (238,0 млрд долларов США в 2022 году), что связано как со снижением экспорта товаров (-29% в стоимостном выражении), так и с восстановлением товарного импорта (+10%).

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

В этих условиях в 2023 году наблюдалось ослабление курса рубля (по данным Банка России, на 20% по отношению к доллару США за год, при этом в отдельные периоды курс превышал отметку в 100 рублей за доллар США).

Несмотря на сдерживающие внешние условия, экономика России уже в III квартале 2023 года вышла на докризисный уровень. В 2023 году, по оценке Росстата, ВВП вырос на 3,6% к 2022 году. Поддержку экономике в этот период оказали оптовая торговля (+10,9% в годовом выражении), строительство (+7,9%), обрабатывающие производства (+7,5%). Уровень безработицы в 2023 году снизился до 3,2% от рабочей силы (3,9% в 2022 году). Ситуация на рынке труда способствовала росту заработных плат: в номинальном выражении за январь – ноябрь 2023 года они выросли на 13,8% в годовом сопоставлении, в реальном – на 7,6%, что в свою очередь позитивно отразилось на динамике реальных располагаемых доходов населения в целом (+5,4% к 2022 году).

На фоне роста доходов населения восстанавливался и потребительский спрос: по итогам 2023 года суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению вырос на 6,0% к 2022 году.

В условиях восстановления спроса и ослабления рубля инфляция в годовом выражении увеличивалась с мая 2023 года, а с июля находилась выше цели Банка России в 4%. По итогам 2023 года инфляция составила 7,4%. В целях ограничения рисков для ценовой стабильности в 2023 году Банк России 5 раз повысил ключевую ставку в общей сложности на 8,5 п.п. (с 7,5 до 16%). На этом фоне наблюдался рост ставок долгового рынка: доходность ОФЗ со сроком до погашения 5 лет с начала 2023 года выросла на 2,5 п.п. до 11,8% на 29.12.2023. В свою очередь рост ключевой ставки и долгосрочных процентных ставок в экономике привели к увеличению ставок на ипотечном рынке со второй половины 2023 года.

Рынок жилья и строительства

В 2023 году, по данным Росстата, введено 110,4 млн кв. м жилья (+7,5% к уровню 2022 года). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 51,8 млн кв. м, увеличившись на 13,7% по сравнению с 2022 годом. Индивидуальное жилищное строительство выросло на 2,6% до 58,7 млн кв. м.

По данным Банка России, на 01.01.2024 в 81 регионе России застройщиками заключено 9,4 тысяч кредитных договоров (+35% к 01.01.2023) на сумму 16,5 трлн рублей (+37%), из них застройщики использовали 6,1 трлн рублей (+29%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 953,1 тысяч (+36%). По состоянию на 01.01.2024 по завершенным в 78 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто 1,4 млн таких счетов (+81%). Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 114% до 6,9 трлн рублей.

Остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на 01.01.2024 составили 5,8 трлн рублей (+39% к 01.01.2023). Средняя ставка по проектному финансированию выросла до 6,4% на 01.01.2024 с 4,3% на 01.01.2023, что в основном обусловлено ростом доли новых проектов с низкой степенью распроданности. При этом уровень покрытия задолженности средствами участников долевого строительства вырос до 94% на 01.01.2024 с 87% на 01.01.2023. Текущий уровень ставок и покрытия является приемлемым с точки зрения модели проектного финансирования.

23. 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.

23. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 к управлению ими. Наблюдательный совет Фонда определяет предельный объем инвестирования временно свободных средств, предельные объемы инвестирования в различные активы.

На управленческом уровне обеспечивается:

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

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.

23. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

В целях максимально возможного снижения рисков 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.

По состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2022 кредитный риск оценивается как низкий, максимальная подверженность Группы кредитному риску представлена следующими активами:

	31.12.2023	31.12.2022
Денежные средства и их эквиваленты	48 889	280 257
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	83 263	81 007
Займы выданные	47 628	15 376
Инвестиционные ценные бумаги	59 553	1 566
Прочие финансовые активы	1 538	4 013
Итого финансовые активы, подверженные кредитному риску	240 871	382 219

Риск концентрации

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

Рыночный риск

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

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

По состоянию на 31.12.2023 рыночный риск оценивается как незначительный, в связи с тем, что Группа осуществляет деятельность только в российских рублях и у Группы отсутствуют инвестиции в долевые финансовые инструменты.

Риск ликвидности

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

23. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности (продолжение)

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.

23. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности (продолжение)

В таблице ниже представлены недисконтированные денежные потоки к уплате по финансовым обязательствам Группы в разрезе договорных сроков, оставшихся до погашения, по состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2022:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Суммарная величина оттока денежных средств	Балансовая стоимость
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	18 084	16 787	56 615	-	-	-	-	91 486	91 486
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	-	5 505	40 614	-	-	-	-	46 119	46 119
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	27 747	-	13 510	36 532	1 767	36	-	79 592	75 954
Заемные средства	780	43	2 789	26 286	36 864	36 864	69 553	172 764	49 070
Прочие финансовые обязательства	1 956	-	-	-	-	-	-	1 956	1 956
Итого финансовые обязательства по состоянию на 31.12.2023	48 567	22 335	113 528	62 818	38 631	36 900	69 553	391 917	264 585

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Суммарная величина оттока денежных средств	Балансовая стоимость
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	2 566	4 961	52 219	25 926	-	-	-	85 672	85 672
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	-	3 955	82 588	-	-	-	-	86 543	86 543
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	35 908	12 470	46 280	33 368	888	17	-	128 931	123 825
Заемные средства	416	52	836	7 045	11 597	11 597	22 733	54 276	16 118
Прочие финансовые обязательства	930	-	-	-	-	-	-	930	938
Итого финансовые обязательства по состоянию на 31.12.2022	39 820	21 438	181 923	66 339	12 485	11 614	22 733	356 352	313 096

23. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актuarный (страховой) риск

Актuarный (страховой) риск – профильный риск Группы, связанный с невозможностью исполнения принятых финансовых обязательств (невозможность в полной мере обеспечить выплаты денежных средств и финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства) из-за недостаточного объема обязательных отчислений (взносов) застройщиков. Реализация риска может быть вызвана как несоответствием допущений, заложенных 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 допущений.

Используемые 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. Используемые 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 отчетную дату, 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 31.12.2023 составило 22,5% (31.12.2022: 20,7%) 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 31.12.2023 показатель LGD рассчитывался на основе данных по ожидаемым расходам на финансирование завершения строительства и ожидаемой выручке от продажи квартир, не проданных на момент дефолта застройщика.

23. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актуарный (страховой) риск (продолжение)

По состоянию на 31.12.2023 показатель LGD составил 47,96% (31.12.2022: 71,0%). Снижение показателя LGD связан с уточнением расчета суммы ожидаемых доходов от реализации свободных площадей объектов недвижимости, не реализованных на момент дефолта застройщика, в результате роста рыночных цен. Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

В таблице ниже представлен анализ чувствительности стоимости обязательств перед участниками долевого строительства, в том числе условных (примечание 19), к изменениям ключевых допущений по состоянию 31.12.2023:

	Изменение в допущениях	31.12.2023 (млн рублей)	31.12.2023 (%)
Вероятность дефолта (PD)	+10%	11 026	9,5%
Вероятность дефолта (PD)	-10%	(11 060)	-9,5%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	+10%	23 423	20,2%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	-10%	(23 423)	-20,2%

В таблице ниже представлен анализ чувствительности стоимости обязательств к изменениям ключевых допущений по состоянию на 31.12.2022:

	Изменение в допущениях	31.12.2022 (млн рублей)	31.12.2022 (%)
Вероятность дефолта (PD)	+10%	14 294	7%
Вероятность дефолта (PD)	-10%	(19 692)	-10%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	+10%	27 458	14%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	-10%	(27 458)	-14%

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.

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 (далее – LS, от англ. «lost square»)

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

23. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Операционный риск

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

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

В Группе внедрены такие инструменты управления риском как сбор и анализ информации 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.

24. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31.12.2023:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Без срока погашения	Балансовая стоимость
Активы									
Денежные средства и их эквиваленты	25 460	23 428	-	-	-	-	-	-	48 888
Инвестиционные ценные бумаги	30 572	1 486	27 495	-	-	-	-	-	59 553
Запасы	-	-	49 246	-	-	-	-	-	49 246
Авансы, выданные на финансирование строительства	1 784	1 138	29 004	-	-	-	-	-	31 926
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	1 586	5 176	28 053	48 448	-	-	-	-	83 263
Займы выданные	69	-	753	7 152	10 248	10 248	19 158	-	47 628
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия								425	425
Прочие активы	1 066	-	-	-	-	-	-	459	1 525
Итого активы	60 537	31 228	134 551	55 600	10 248	10 248	19 158	884	322 454
Обязательства									
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	18 084	16 787	56 615	-	-	-	-	-	91 486
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	-	5 505	40 614	-	-	-	-	-	46 119
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	-	-	53 274	1 713	-	-	-	-	54 987
Государственные субсидии	-	25 048	8 788	-	-	-	-	-	33 836
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	27 748	-	13 352	33 347	1 478	29	-	-	75 954
Заемные средства	219	43	815	7 787	10 348	10 348	19 510	-	49 070
Прочие обязательства	6 610	-	-	-	-	-	-	-	6 610
Итого обязательства	52 661	47 383	173 458	42 847	11 826	10 377	19 510	-	358 062
Чистая позиция на 31.12.2023	7 876	(16 155)	(38 907)	12 753	(1 578)	(129)	(352)	884	(35 608)
Накопленная нетто-позиция на 31.12.2023	7 876	(8 279)	(47 186)	(34 433)	(36 011)	(36 140)	(36 492)	(35 608)	

24. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31.12.2022:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Без срока погашения	Балансовая стоимость
Активы									
Денежные средства и их эквиваленты	4 613	28 327	246 965	-	-	-	-	-	279 905
Инвестиционные ценные бумаги	8	15	1 543	-	-	-	-	-	1 566
Запасы	6 301	9 606	42 422	-	-	-	-	-	58 329
Авансы, выданные на финансирование строительства	4 592	8 713	19 814	-	-	-	-	-	33 119
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	2 369	4 625	27 821	46 192	-	-	-	-	81 007
Займы выданные	73	-	243	2 005	3 387	3 387	6 281	-	15 376
Прочие активы	4 497	-	-	-	-	-	-	451	4 948
Итого активы	20 084	46 661	310 987	2 005	3 387	3 387	6 281	451	474 250
Обязательства									
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	2 566	4 961	52 219	25 926	-	-	-	-	85 672
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	-	3 955	82 588	-	-	-	-	-	86 543
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	6 302	9 606	66 187	9 934	-	-	-	-	92 029
Государственные субсидии	-	18 544	131 560	-	-	-	-	-	150 104
Актuarные обязательства перед участниками долевого строительства	35 909	12 418	44 467	30 363	659	9	-	-	123 825
Заемные средства	123	52	285	2 214	3 433	3 433	6 578	-	16 118
Прочие обязательства	1 722	-	-	-	-	-	-	-	1 722
Итого обязательства	46 622	49 536	377 306	68 437	4 092	3 442	6 578	-	556 021
Чистая позиция на 31.12.2022	(26 538)	(2 875)	(66 319)	(66 432)	(705)	(55)	(297)	451	(81 771)
Накопленная нетто-позиция на 31.12.2022	(26 538)	(29 413)	(95 732)	(162 164)	(162 869)	(162 924)	(163 221)	(162 770)	

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

Актuarные обязательства перед участниками долевого строительства представлены на основе вероятных сроков завершения строительства объектов.

25. 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 9). 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.

26. 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, финансированию мероприятий в рамках программ переселения, модернизации и капитального ремонта, финансированию мероприятий по завершению строительства в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 и Дорожной картой, к операциям с компаниями, связанными с государством, относятся операции по привлечению и выдаче займов, 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.

26. Операции со связанными сторонами (продолжение)

<i>Консолидированный отчет о финансовом положении</i>	<i>Российская Федерация и компании, связанные с государством</i>	
	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	43 107	274 004
Средства в финансовых учреждениях	-	-
Инвестиционные ценные бумаги	59 553	1 565
Займы выданные	26 722	8 475
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	425	-
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	83 263	81 007
Прочие активы	1 372	3 641
Обязательства		
Заемные средства	49 070	16 118
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	44 524	77 704
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	46 119	86 543
Государственные субсидии	33 836	150 104
Прочие обязательства	952	313
 <i>Консолидированный отчет о совокупном доходе</i>	 <i>2023 год</i>	 <i>2022 год</i>
Процентные доходы	12 388	5 185
Процентные расходы	(3 487)	(93)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	425	-
Прибыль от первоначального признания финансовых инструментов	85	-
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами	98	(78)
Административно-хозяйственные расходы	(38)	(91)

За 2023 год Фонду сумма предоставленных государственных субсидий из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации за вычетом возвратов составила 115 694 млн рублей на финансирование мероприятий в рамках основных видов деятельности Фонда (за 2022 год: 190 709 млн рублей) (примечание 18). По состоянию на 31.12.2023 обязательства Группы по предоставленным субсидиям отражены в составе обязательств перед участниками строительства по завершению строительства в сумме 55 627 млн рублей (31.12.2022: 45 002 млн рублей) (примечание 17), в составе обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства в сумме 89 006 млн рублей (31.12.2022: 81 445 млн рублей) (примечание 15), в составе государственных субсидий в сумме 33 836 млн рублей (31.12.2022: 150 104 млн рублей) (примечание 18).

По состоянию на 31.12.2023 средства государственных субсидий, которые не были направлены на финансирование мероприятий в рамках основных видов деятельности Фонда, учтены на расчетных счетах в Управлении Федерального казначейства в сумме 1 675 млн рублей, в Министерстве экономики и финансов Московской области в сумме 4 931 млн рублей, в российском банке в сумме 19 634 млн рублей, на депозитных счетах в российских банках 0 млн рублей (31.12.2022: 102 466 млн рублей, 1 902 млн рублей, 10 587 млн рублей и 147 875 млн рублей соответственно) (примечание 8).

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2023 год, включая заработную плату, премии, прочие компенсации, составил 317 млн рублей (за 2022 год: 297 млн рублей). К ключевым руководящим сотрудникам Группы относятся члены наблюдательного совета Фонда, члены правления Фонда, генеральные директора дочерних организаций, заместители генеральных директоров дочерних организаций.

27. Основные принципы учетной политики

Изменения в учетной политике

Новые стандарты, разъяснения и поправки, примененные с 01.01.2023

Следующие поправки вступают в силу с 01.01.2023:

- ▶ МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;
- ▶ Раскрытие учетной политики (поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2);
- ▶ Определение бухгалтерских оценок (поправки к МСФО (IAS) 8);
- ▶ Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции (поправки к МСФО (IAS) 12);
- ▶ Международная налоговая реформа – правила направления Pillar 2 (поправка к МСФО (IAS) 12), вступают в силу немедленно после опубликования поправок и действуют ретроспективно.

В консолидированной финансовой отчетности за период, закончившийся 31.12.2023, были применены следующие стандарты, оказывающие влияние на Группу:

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

МСФО (IFRS) 17 был выпущен Советом по МСФО в 2017 году и заменяет МСФО (IFRS) 4 для годовых отчетных периодов, начинающихся 01.01.2023 или после этой даты.

МСФО (IFRS) 17 вводит согласованный на международном уровне подход к учету договоров страхования.

До МСФО (IFRS) 17 во всем мире существовало значительное разнообразие в отношении учета и раскрытия информации о договорах страхования, благодаря тому что МСФО (IFRS) 4 позволял использовать разные предыдущие подходы к учету.

Поскольку МСФО (IFRS) 17 применяется ко всем договорам страхования, выпущенным организацией (с ограниченными исключениями), его применение может повлиять на нестраховщиков.

Группа провела оценку своих договоров и операций и пришла к выводу, что применение МСФО (IFRS) 17 не повлияло на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Раскрытие учетной политики (поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2)

В феврале 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2 «Вынесение суждений о существенности». Поправки направлены на то, чтобы сделать раскрытие учетной политики более информативным, заменив требование о раскрытии «значительной учетной политики» на «существенную информацию об учетной политике». Поправки также содержат указания, при каких обстоятельствах информация об учетной политике может считаться существенной и, следовательно, требующей раскрытия.

Данные поправки не оказывают влияния на оценку или представление каких-либо статей в консолидированной финансовой отчетности Группы, но влияют на раскрытие информации об учетной политике Группы.

Определение бухгалтерских оценок (поправки к МСФО (IAS) 8)

Поправка к МСФО (IAS) 8, в которой добавлено определение бухгалтерских оценок, разъясняет, что последствия изменения исходных данных или метода оценки являются изменениями в бухгалтерских оценках, если только они не являются следствием исправления ошибок предыдущего периода. Эти поправки разъясняют, как предприятия проводят различие между изменениями в оценочных значениях, изменениями в учетной политике и ошибками предыдущих периодов.

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции (поправки к МСФО (IAS) 12)

В мае 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 12, разъясняющие, применяется ли освобождение от первоначального признания к определенным операциям, в результате которых актив и обязательство признаются одновременно (например, аренда в сфере применения МСФО (IFRS) 16). Поправки вводят дополнительный критерий для освобождения от первоначального признания, согласно которому освобождение не применяется к первоначальному признанию актива или обязательства, которое на момент совершения операции приводит к возникновению равных налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Международная налоговая реформа – типовые правила направления Pillar 2 (поправки к МСФО (IAS) 12)

В декабре 2021 года Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) выпустила проект законодательной базы для глобального минимального налога, который, как ожидается, будет использоваться отдельными юрисдикциями. Цель системы — уменьшить перемещение прибыли из одной юрисдикции в другую, чтобы уменьшить глобальные налоговые обязательства в корпоративных структурах. В марте 2022 года ОЭСР выпустила подробное техническое руководство по правилам направления Pillar 2.

Заинтересованные стороны выразили обеспокоенность перед Советом по МСФО по поводу потенциальных последствий для учета налога на прибыль, особенно учета отложенных налогов, вытекающих из правил направления Pillar 2. В ответ на обеспокоенность заинтересованных сторон 23.05.2023 Совет по МСФО опубликовал окончательные поправки к «Реформе международного налогообложения – правила направления Pillar 2».

Поправки вводят обязательное исключение для компаний из признания и раскрытия информации об отложенных налоговых активах и обязательствах, связанных с правилами направления Pillar 2. Исключение вступает в силу немедленно и действует ретроспективно. Поправки также предусматривают дополнительные требования к раскрытию информации в отношении подверженности предприятия уплате налога на прибыль по Pillar 2.

Группа не подпадает под действие правил направления ОЭСР Pillar 2, и исключение из признания и раскрытия информации об отложенных налоговых активах и обязательствах, связанных с налогом на прибыль по направлению Pillar 2, не применимо к Группе.

Новые стандарты, разъяснения и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Ряд стандартов, поправок к стандартам и разъяснений, выпущенные Советом по МСФО, вступят в силу в будущих отчетных периодах и не применены Группой досрочно:

- ▶ Обязательства при продаже с обратной арендой (поправки к МСФО (IFRS) 16), вступают в силу с 01.01.2024;
- ▶ Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправки к МСФО (IAS) 1, вступают в силу 01.01.2024;
- ▶ Долгосрочные обязательства с ковенантами (поправки к МСФО (IAS) 1), вступают в силу с 01.01.2024;
- ▶ Договоренности о финансировании поставщиков (поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7), вступают в силу с 01.01.2024;
- ▶ Невозможность обмена валюты (поправки к МСФО (IAS) 21), вступают в силу с 01.01.2025.

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

В настоящее время Группа оценивает влияние этих новых стандартов и поправок. Группа не считает, что поправки к МСФО (IAS) 1 окажут существенное влияние на классификацию ее обязательств. Группа не ожидает, что какие-либо другие стандарты, выпущенные Советом по МСФО, но еще не вступившие в силу, окажут существенное влияние на Группу.

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

Ниже 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 нереализованная прибыль по таким операциям, исключаются полностью; нереализованные убытки также исключаются, кроме случаев, когда соответствующая операция свидетельствует об обесценении передаваемого актива.

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

Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает по справедливой стоимости такие финансовые инструменты, как инвестиционные ценные бумаги, на каждую отчетную дату. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов раскрывается в примечании 25.

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

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

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку.

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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 указанной 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.

Совместная деятельность

Группа является стороной в совместной деятельности, если существует контрактное соглашение, согласно которому контроль над значимой деятельностью разделен между Группой и еще хотя бы одной стороной. Наличие контроля в совместной деятельности оценивается по тем же принципам, что и случае контроля над дочерними компаниями.

Группа следующим образом классифицирует свое участие в совместной деятельности:

- ▶ совместные предприятия: если у Группы есть права только на чистые активы совместной деятельности;
- ▶ совместные операции: если у Группы есть права на активы и ответственность по обязательствам совместной деятельности.

При оценке классификации участия в совместной деятельности Группа рассматривает:

- ▶ структуру совместной деятельности;
- ▶ организационно-правовую форму совместной деятельности, имеющей структуру отдельной организации;
- ▶ контрактные условия соглашения о совместной деятельности;
- ▶ любые другие факты и обстоятельства (включая любые другие контрактные соглашения).

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Совместная деятельность (продолжение)

Группа учитывает свое участие в совместном предприятии методом долевого участия и первоначально отражаются по стоимости приобретения, включающей гудвилл. Последующие изменения в балансовой стоимости отражают изменения доли Группы в чистых активах совместного предприятия, произошедшие после приобретения. Если есть объективное доказательство того, что инвестиция в совместное предприятие обесценилась, балансовая стоимость инвестиции тестируется на обесценение так же, как и другие нефинансовые активы.

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;
- ▶ по ССПД;
- ▶ по 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.

Займы выданные и прочие долговые финансовые активы

Группа оценивает займы выданные 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).

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

В случае, если договорные потоки по долговому активу не удовлетворяют тесту SPPI, такие активы оцениваются по ССПУ. Более подробно данные условия рассматриваются ниже.

Оценка бизнес-модели

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

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

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

Оценка бизнес-модели основана на сценариях, возникновение которых обоснованно ожидается, без учета так называемого «наихудшего» или «стрессового» сценария. 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 последующем 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 (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.

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Долговые инструменты, оцениваемые по ССПСД

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

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

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

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

Реклассификации финансовых активов и обязательств

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

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличные денежные средства и средства, внесенные на депозиты «до востребования» и иные краткосрочные депозиты сроком погашения не более трех месяцев с даты размещения.

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.

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

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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.

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;
- ▶ 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 не передав, не сохранив за собой практически все риски и выгоды, связанные с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Группы в этом активе. Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Группе.

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

Списание финансовых активов

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

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

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.

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Основные средства (продолжение)

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

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

	<u>Годы</u>
Вычислительная техника и офисное оборудование	1-5

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

Нематериальные активы

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

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

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

Аренда

Группа в качестве арендатора

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

Активы в форме права пользования

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

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

Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

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

Запасы

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

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

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат на строительство. 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.

Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства

В связи с особенностью законодательного регулирования деятельность Фонда не рассматривается как страховая. Вместе с тем, с точки зрения актуарных расчетов данная деятельность существенно не отличается от страхования, иного чем страхование жизни. При этом в качестве страхового случая выступает дефолт застройщика, приводящий к необходимости Фонда осуществлять компенсацию участнику долевого строительства. В рамках учета актуарных обязательств перед участниками долевого строительства Фонд руководствуется МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы».

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Актuarные обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

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

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 оценку будущих поступлений без какой-либо явной или неявной маржи надежности.

В соответствии с Постановлением Правительства № 1192 в решениях о финансировании мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства указывается предельный объем финансирования за счет имущества Группы и за счет имущественного взноса субъекта Российской Федерации. При этом объем финансирования за счет имущества Фонда принимается равным предельному уровню софинансирования расходного обязательства субъекта Российской Федерации из федерального бюджета, определенному на дату принятия решения о финансировании. В соответствии с МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы» Группа относит оценочные актuarные обязательства в отношении выплат возмещения и финансирования строительства в случае дефолта застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, подлежащих софинансированию за счет имущественных взносов субъектов Российской Федерации, к условным обязательствам, поскольку полагает, что по данному солидарному с другими лицами обязательству уменьшение экономических выгод Группы не является вероятным.

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 объектам отсутствует заключение государственной экспертизы, величина расходов на завершение строительства определяется расчетным способом методом экспертной оценки.

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства

Обязательства 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 № 1192. Величина возмещения определяется на основании рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения, примененной к площади жилого помещения, но не превышающей 120 кв. метров.

Величина затрат на завершение строительства определяется на основании проведенной строительно-технической экспертизы, также при этом учитываются требования отдельных групп кредиторов, определенных законодательством и Постановлением Правительства № 1192.

При принятии 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.

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 стоимости ожидаемых денежных поступлений от государства. 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 потребуются отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, которые можно оценить с достаточной степенью надежности. Расходы, связанные с указанными 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.

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Условные активы и обязательства

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

Уставный капитал

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

Налог на прибыль

В 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.

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.

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Выручка от реализации объектов недвижимости (продолжение)

По объектам, не подлежащим передаче участникам строительства, и предназначенным 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 подписания акта приема-передачи объекта участником строительства.

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 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 «Фонд развития территорий» 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.

Предельная сумма возмещения, определяется как произведение общей площади жилого помещения в многоквартирном доме и (или) доме блокированной застройки (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) домах блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более), подлежащего передаче гражданину – участнику строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке, но не менее уплаченной цены договора либо размера уплаченных паевых взносов, рассчитываемых исходя из общей площади такого жилого помещения (таких жилых помещений), не превышающей ста двадцати квадратных метров. Рыночная стоимость определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, на дату, которая не может быть более чем на шесть месяцев ранее даты принятия Фондом решения о финансировании.

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.

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 указанных расходов является доход от инвестирования временно свободных средств по итогам отчетного периода; при недостаточности или отсутствии дохода от инвестирования в отчетном периоде – собственные средства; при недостаточности или отсутствии указанных источников – средства компенсационного фонда.

Представление статей отчета о финансовом положении в порядке ликвидности

Группа не представляет отдельно краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства в отчете о финансовом положении. Вместо этого активы и обязательства представлены в порядке их ликвидности в соответствии со сложившейся практикой в финансовом секторе. Анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения представлен в примечании 24.

28. 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.

Первоначальное признание займов выданных и заемных средств

При первоначальном признании Группа проводит анализ параметров займов выданных и заемных средств на соответствие рыночным условиям, действующим на момент простановки инструментов на баланс, в разрезе каждого договора. При отклонении параметров договора от рыночных данных Группой признается убыток или доход от первоначального признания (примечания 12, 20).

В 2023 году диапазон рыночных ставок по займам выданным составил 11,0%-14,9% (в 2022 году: 11,0%-13,1%), по облигациям выпущенным – 11,0%-15,1% (в 2022 году: 11,0%-13,1%).

28. Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

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 31.12.2023, 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 23.

29. События после отчетной даты

С 31.12.2023 по дату выпуска настоящей консолидированной отчетности с целью привлечения средств Фонда национального благосостояния и предоставления за счет привлеченных средств целевых займов юридическим лицам в соответствии с Постановлением Правительства № 87 Фонд осуществил дополнительные выпуски облигаций на сумму 3,5 млрд рублей, ставкой купона 3% и сроком погашения – не позднее 2049 года (примечание 20).

С 31.12.2023 по дату выпуска настоящей консолидированной отчетности в целях осуществления мероприятий по завершению строительства и восстановлению прав граждан – участников строительства Фондом осуществлена выборка средств по договору о предоставлении кредитной линии от 31.10.2023 в размере 24 млрд рублей (примечание 20).