

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

Консолидированная финансовая отчетность
с аудиторским заключением независимого аудитора

за 2025 год

Консолидированная финансовая отчетность с аудиторским заключением независимого аудитора публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и ее дочерних организаций

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе за 2025 год	7
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31.12.2025	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2025 год	9
Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств за 2025 год	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	11
2. Основа подготовки отчетности	13
3. Допущение о непрерывности деятельности	13
4. Процентные доходы и расходы	14
5. Административно-хозяйственные расходы	14
6. Налог на прибыль	14
7. Денежные средства и их эквиваленты	15
8. Запасы и авансы, выданные на финансирование строительства	16
9. Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	18
10. Займы выданные	19
11. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	20
12. Инвестиционная недвижимость, основные средства и нематериальные активы	20
13. Прочие активы	22
14. Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	22
15. Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	23
16. Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	24
17. Государственные субсидии	24
18. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	25
19. Заемные средства	26
20. Прочие обязательства	28
21. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	28
22. Управление финансовыми рисками	29
23. Анализ сроков погашения активов и обязательств	35
24. Оценка справедливой стоимости	37
25. Операции со связанными сторонами	37
26. Основные принципы учетной политики	38
27. Существенные учетные суждения и оценки	51
28. Переклассификации	52
29. События после отчетной даты	52

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 организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года, консолидированного отчета о совокупном доходе за 2025 год, консолидированного отчета о движении денежных средств за 2025 год и консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2025 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2025 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 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2025 год 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 содержащимися в них требованиями независимости, применимыми к аудиту общественно значимых организаций. Нами также 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 перед участниками долевого строительства

На 31 декабря 2025 года величина актуарных обязательств составила 32 661 млн 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 значимым для нашего аудита в связи с существенностью данного показателя в консолидированной финансовой отчетности, а также в связи с тем, что процесс оценки величины актуарных обязательств предполагает применение руководством Фонда ключевых допущений и значительных суждений, 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.

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 вычислений;
- пересчет величины актуарных обязательств;
- проверку полноты и корректности раскрытия информации об актуарных обязательствах в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.

Информация о величине актуарных обязательств и их оценке раскрыта в примечаниях 18, 22 и 27 к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.

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 незначительных сумм. В силу существенности общей величины данных обязательств их оценка и отражение в консолидированной финансовой отчетности являлись одним из значимых вопросов аудита.

Аудиторские процедуры в отношении данного ключевого вопроса аудита включали:

- сверку учетных записей в отношении начисления обязательств с решениями, принятыми Наблюдательным советом Фонда;
- сверку отраженных в консолидированной финансовой отчетности Фонда источников финансирования обязательств и их видов с решениями Наблюдательного совета;
- проверку методики расчета и суждений руководства по оценке обязательства с привлечением эксперта аудитора;
- проверку полноты и корректности раскрытия информации в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.

Информация об объеме обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства представлена в примечаниях 14 и 18 к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.

Прочие сведения

Аудит консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение по указанной отчетности 25 апреля 2025 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) планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Наблюдательным советом Фонда, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, 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),
ОРНЗ 22006130455,
действующий от имени аудиторской
организации на основании доверенности
от 18.02.2026 № 53-01/2026-Ю

Федотов Владимир Николаевич

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 25, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340



27 апреля 2026 года

**Консолидированный отчет о совокупном доходе
за 2025 год**
(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	2025	2024
Взносы в компенсационный фонд	18	385	658
Изменение величины актуарных обязательств перед участниками долевого строительства	18	22 548	21 837
Выручка	8	10 712	13 569
Себестоимость	8	(10 511)	(12 822)
(Расходы за вычетом доходов)/доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью		(715)	398
Процентные доходы	4	16 761	16 769
Процентные расходы	4	(13 606)	(9 859)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	11	67	284
Прибыль/(убыток) от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	10,19	38	(9)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами		-	1 562
Восстановление резервов под кредитные убытки	7,10,13	327	606
Административно-хозяйственные расходы	5	(5 013)	(5 072)
Прибыль до налогообложения		20 993	27 921
Расход по налогу на прибыль	6	(1 113)	(790)
Чистая прибыль		19 880	27 131
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		-	1 187
Реализованные прибыли по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-	(1 250)
Восстановление резервов под ожидаемые кредитные убытки по инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-	1
Прочий совокупный убыток		-	(62)
Общий совокупный доход		19 880	27 069

Консолидированная финансовая отчетность подписана от имени руководства 27.04.2026:


 В.В. Купызин
 Генеральный директор


 А.Н. Морозов
 Заместитель генерального директора
 по экономике и финансам

**Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31.12.2025**
(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	31.12.2025	31.12.2024
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	7	47 910	47 781
Запасы	8	30 066	51 744
Авансы, выданные на финансирование строительства	8	48 900	32 765
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	9	61 881	64 132
Займы выданные	10	64 587	58 470
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	11	776	709
Инвестиционная недвижимость	12	36 237	25 324
Основные средства и нематериальные активы	12	5 108	5 062
Прочие активы	13	4 067	2 371
Итого активы		299 532	288 358
Обязательства			
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	14	15 163	23 615
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	15	16 495	18 594
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	16	19 164	43 336
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов		10 154	5 041
Государственные субсидии	17	28 321	13 133
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	18	32 661	52 974
Заемные средства	19	118 169	103 194
Прочие обязательства	20	5 543	7 020
Итого обязательства		245 670	266 907
Собственные средства			
Нераспределенная прибыль		53 862	21 451
Итого собственные средства		53 862	21 451
Итого обязательства и собственные средства		299 532	288 358

**Консолидированный отчет о движении денежных средств
за 2025 год**
(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	2025	2024
Операционная деятельность			
Поступление взносов застройщиков на счет компенсационного фонда		282	658
Проценты полученные		12 996	14 351
Денежные средства, полученные от покупателей объектов недвижимости		14 405	20 007
Денежные средства, полученные от оказания прочих услуг		1 971	1 760
Арендные платежи, полученные в рамках реализации специального инфраструктурного проекта		3 796	1 583
Возврат в бюджеты субъектов арендных платежей, полученных в рамках реализации специального инфраструктурного проекта		(1 627)	-
Финансирование специальных инфраструктурных проектов		(45 561)	(93 222)
Финансирование программ переселения, модернизации и капитального ремонта		(37 050)	(67 027)
Расчеты по выплате возмещения гражданам - участникам строительства		(9 667)	(51 628)
Финансирование строительства объектов недвижимости региональных фондов		(6 844)	(20 514)
Финансирование строительства объектов недвижимости, переданных Группе от застройщиков-банкротов		(3 670)	(8 365)
Возврат денежных средств, выплаченных в рамках финансирования программ переселения, модернизации и капитального ремонта		1 640	1 662
Административно-хозяйственные и прочие операционные расходы уплаченные		(8 799)	(8 535)
Денежные средства, выплаченные в рамках финансирования программ льготного кредитования		(640)	-
Финансирование конкурсных процедур		(1 292)	(1 783)
Возмещение расходов конкурсных управляющих		887	1 684
Налог на прибыль уплаченный		(1 341)	(188)
Прочие поступления		383	237
Чистое расходование денежных средств в операционной деятельности		(80 131)	(209 320)
Инвестиционная деятельность			
Займы выданные		(8 870)	(25 354)
Возврат займов выданных		2 946	1 364
Реализация инвестиционных ценных бумаг		-	60 504
Приобретение основных средств		(14)	(75)
Приобретение нематериальных активов		(65)	(64)
Чистое (расходование)/поступление денежных средств от инвестиционной деятельности		(6 003)	36 375
Финансовая деятельность			
Получение государственных субсидий		85 585	115 464
Возврат государственных субсидий		(44)	(743)
Получение заемных средств		15 223	66 944
Погашение заемных средств		(75)	(195)
Проценты уплаченные		(14 444)	(9 605)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		86 245	171 865
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		111	(1 080)
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты		18	(28)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	7	47 781	48 888
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	7	47 910	47 780

**Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств
за 2025 год**

(в миллионах российских рублей)

		Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(Непокрытый убыток)/ нераспределенная прибыль	Итого собственные средства
	Прим.			
На 01.01.2024		62	(35 670)	(35 608)
Чистая прибыль		-	27 131	27 131
Прочий совокупный убыток		(62)	-	(62)
Общий совокупный (убыток)/доход		(62)	27 131	27 069
Имущественные взносы Российской Федерации	12	-	29 990	29 990
На 31.12.2024		-	21 451	21 451
На 01.01.2025		-	21 451	21 451
Чистая прибыль		-	19 880	19 880
Общий совокупный доход		-	19 880	19 880
Имущественные взносы Российской Федерации	12	-	12 531	12 531
На 31.12.2025		-	53 862	53 862

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 осуществления функций и полномочий публично-правового характера, предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ.

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

13.12.2022 в рамках реорганизации структуры институтов развития с целью повышения концентрации работы таких структур на достижении национальных целей развития, определенных указом Президента Российской Федерации, 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. 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.

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;
- ▶ 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, технического заказчика, оператора комплексного развития территории;

1. Общая информация (продолжение)

- ▶ 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;
- ▶ содействием обеспечению устойчивого социально-экономического развития, привлечению инвестиций в развитие действующих и создание новых производств, развитию транспортной и иных инфраструктур, строительства, а также повышению уровня и качества жизни граждан;
- ▶ аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика;
- ▶ прочие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям создания Фонда.

Фонд несет ответственность перед гражданами по договорам страхования или поручительства с даты вступления в силу Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ «О признании утратившим силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»» (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 (примечание 18).

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

Организация	Год начала консолидации	Доля владения, %	
		31.12.2025	31.12.2024
ППК «Фонд развития территорий»		материнская компания	материнская компания
ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий»	2017		
ООО «Специализированный застройщик Енисей-25»	2018	100%	100%
ООО «СЗ «Нева-324»	2021	100%	100%
ООО «УК ФРТ»	2022	-	100%
ООО «Стройтехзак»	2022	100%	100%
	2023	100%	100%

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

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

Основным видом деятельности ООО «СЗ «Нева-324» являлась деятельность застройщика. В соответствии с решением наблюдательного совета Фонда от 23.08.2023 № НС-16/2023 общество прекратило хозяйственную деятельность 28.04.2025, не оказав влияния на деятельность Группы. Убыток от ликвидации составил несущественную сумму (2 млн. рублей), в связи с чем раскрытие ликвидированного компонента не представлено в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

1. Общая информация (продолжение)

Основным видом деятельности ООО «УК ФРТ» является осуществление полномочий единоличного исполнительного органа хозяйственного общества.

Основным видом деятельности ООО «Стройтехзак» является деятельность застройщика.

По состоянию на 31.12.2025 списочная численность работников Группы составила 1 020 человек (31.12.2024: 973 человека).

2. Основа подготовки отчетности

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

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

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

3. Допущение о непрерывности деятельности

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. 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.

В соответствии с заключением ответственного актуария по итогам обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда по состоянию на 31.12.2025 текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), установленного в отношении обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд и предусмотренного частью 1 статьи 10 Федерального закона № 218-ФЗ, не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства, с вязи с чем Фондом начислены оценочные актуарные обязательства перед гражданами – участниками долевого строительства (примечание 18). По мере финансирования Фондом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства, завершения строительства и ввода в эксплуатацию объектов незавершенного строительства уровень оценочных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства планомерно снижается.

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 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, сформированного преимущественно за счет средств компенсационного фонда и привлеченных государственных субсидий из федерального бюджета, и бюджетов субъектов Российской Федерации. По результатам принятых наблюдательным советом Фонда решений в настоящей консолидированной финансовой отчетности отражены обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства (примечание 14).

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 объектов инфраструктуры в размере дефицита средств на их финансирование.

3. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

По состоянию на 31.12.2025 в соответствии с заключенными соглашениями Фонду с момента его создания выделены государственные субсидии на цели проведения мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в размере 293,46 млрд рублей, включая 156,12 млрд рублей из федерального бюджета, 62,71 млрд рублей из бюджета Московской области, 74,63 млрд рублей из бюджетов остальных субъектов Российской Федерации.

Частью 2 статьи 10 Федерального закона № 218-ФЗ предусмотрена возможность изменения размера обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд (тарифа) на основании федерального закона не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда.

Помимо этого, на Фонд не распространяется общий механизм банкротства, предусмотренный пунктом 1 статьи 65 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом в соответствии с частью 8 статьи 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. Процентные доходы и расходы

	2025	2024
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		
Денежные средства и их эквиваленты	8 355	7 338
Займы выданные	8 406	6 835
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	-	2 596
Итого процентные доходы	16 761	16 769
Процентные расходы		
Облигации выпущенные	(8 209)	(6 932)
Кредиты полученные	(5 382)	(2 922)
Процентные расходы по договорам аренды недвижимого имущества	(15)	(5)
Итого процентные расходы	(13 606)	(9 859)

5. Административно-хозяйственные расходы

	2025	2024
Вознаграждение сотрудников	(3 957)	(3 727)
Арендная плата	(257)	(285)
Расходы по приобретению, технической поддержке и сопровождению программного обеспечения	(187)	(329)
Профессиональные услуги	(158)	(147)
Амортизация	(105)	(156)
Коммуникационные и информационные услуги	(99)	(96)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(95)	(105)
Прочие	(155)	(227)
Итого административно-хозяйственные расходы	(5 013)	(5 072)

6. Налог на прибыль

	2025	2024
Расход по текущему налогу на прибыль	(1 113)	(742)
Расход по отложенному налогу на прибыль	-	(48)
Итого расход по налогу на прибыль	(1 113)	(790)
Прибыль до налогообложения	20 993	27 921
Законодательно установленная ставка налога	25%	20%
Теоретические расходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	(5 248)	(5 584)
Налоговый эффект от доходов и расходов, не включаемых в налогооблагаемую базу	3 964	4 717
Налоговый эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 25%	171	77
Итого расход по налогу на прибыль	(1 113)	(790)

6. Налог на прибыль (продолжение)

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 указанных видов деятельности, также не учитываются в налоговой базе при расчете налога на прибыль.

7. Денежные средства и их эквиваленты

	31.12.2025	31.12.2024
Депозиты до востребования	33 177	27 887
Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	6 371	5 210
Денежные средства на текущих счетах в банке	4 566	8 600
Средства государственных субсидий на счете в банке	3 438	5 129
Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке	301	379
Денежные средства на номинальном счете в банке	68	2
Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством жилищной политики Московской области	-	603
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	47 921	47 810
Резерв под кредитные убытки	(11)	(29)
Итого денежные средства и их эквиваленты	47 910	47 781

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	2025 Стадия 1	2024 Стадия 1
На 1 января	29	1
(Восстановление)/создание резерва	(18)	28
На 31 декабря	11	29

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. 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 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.

В составе денежных средств отражены ограниченные к использованию средства государственных субсидий, предоставленных Фонду в отчетном периоде в целях финансирования действующих программ (примечание 17), 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;

7. Денежные средства (продолжение)

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

8. Запасы и авансы, выданные на финансирование строительства

	31.12.2025	31.12.2024
Незавершенное строительство, предназначенное для реализации	24 950	27 986
Объекты недвижимости для реализации	3 883	16 434
Объекты недвижимости к передаче участникам строительства	590	4 659
Активы в форме права пользования	536	424
Незавершенное строительство, предназначенное для последующей передачи участникам строительства	107	2 241
Итого запасы	30 066	51 744

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 16).

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 16).

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.

Группой завершено строительство и ввод в эксплуатацию всех многоквартирных домов по вышеуказанным проектам. По состоянию на отчетную дату продолжается строительство объектов инфраструктуры и социально-бытовой сферы, также продолжаются реализация свободных площадей и передача объектов недвижимости гражданам – участникам строительства.

По состоянию на 31.12.2025 в составе незавершенного строительства, предназначенного для реализации, учтены объекты незавершенного строительства и земельные участки, переданные Фонду от застройщиков-банкротов в соответствии со статьей 201.15-2-2 Федерального закона № 127-ФЗ. В 2025 году доходы за вычетом расходов от поступления и последующей реализации вышеуказанных объектов недвижимости, направленные на восстановление прав граждан – участников строительства, зачтены в счет погашения требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в общей сумме 3 872 млн рублей (за 2024 год: 6 506 млн рублей) (примечание 9).

В соответствии с Федеральным законом от 01.07.2021 № 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 вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц по ДДУ без использования счетов эскроу.

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

По состоянию на 31.12.2025 общая сумма заключенных ДДУ, в том числе с использованием счетов эскроу, а также договоров купли-продажи объектов недвижимости по проектам, застройщиком в которых является Группа, составила 25 642 млн рублей (31.12.2024: 23 790 млн рублей). Денежные средства, полученные от реализации свободных площадей, направляются на финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства.

Выручка

Выручка и себестоимость передачи объектов недвижимости участникам строительства, а также реализации свободных площадей в рамках вышеуказанных проектов отражены в консолидированном отчете о совокупном доходе за 2025 год в размере 9 393 млн рублей и 9 333 млн рублей соответственно (за 2024 год: выручка и себестоимость отражены в одинаковой сумме 12 359 млн рублей). Выручка и операционные расходы от оказания услуг по прочим видам деятельности, в том числе оказание услуг технического заказчика, проектировщика, за 2025 год составила 1 319 и 1 178 млн рублей соответственно (за 2024 год: 1 210 и 463 млн рублей соответственно).

В консолидированном отчете о финансовом положении Группа признала следующие активы и обязательства, связанные с договорами с покупателями в рамках вышеуказанных проектов:

	31.12.2025	31.12.2024
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	1 783	164
Торговая дебиторская задолженность	138	132
Авансы, полученные по договорам реализации объектов недвижимости	(305)	(836)
Авансы, полученные в рамках оказания услуг	(21)	(38)

По состоянию на отчетную дату ожидаемая выручка от передачи объектов недвижимости участникам строительства по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составила 2 827 млн рублей (31.12.2024: 10 220 млн рублей).

В качестве упрощений практического характера, предусмотренных пунктами 63 и 121 МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», в отношении договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года, Группа не корректирует сумму выручки с учетом влияния значительного компонента финансирования и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах к исполнению.

Активы в форме права пользования

Активы в форме права пользования представлены преимущественно правами аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры либо для реализации.

Изменение активов в форме права пользования представлено следующим образом:

	2025	2024
Первоначальная стоимость		
На 1 января	504	327
Заключение и модификация договоров аренды	249	341
Капитализация процентных расходов	59	67
Расторжение договоров аренды	(39)	(231)
На 31 декабря	687	504
Накопленная амортизация		
На 1 января	(80)	(43)
Амортизация	(73)	(65)
Списание амортизации при расторжении договоров аренды	2	28
На 31 декабря	(151)	(80)
Балансовая стоимость		
На 1 января	424	284
На 31 декабря	536	424

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

Авансы, выданные на финансирование строительства

Авансы, выданные на финансирование строительства, представляют собой преимущественно 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 16) и восстановлению объектов инфраструктуры в рамках специальных инфраструктурных проектов (далее – СИП) (примечание 17).

	31.12.2025	31.12.2024
Авансы, выданные на финансирование СИП	35 776	15 272
Авансы, выданные на финансирование строительства проектов Группы	11 042	17 493
Авансы, выданные на финансирование строительства офисной недвижимости (примечание 12)	2 082	-
Итого авансы, выданные на финансирование строительства	48 900	32 765

9. Требование к государству по финансированию целевых мероприятий

	31.12.2025	31.12.2024
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	47 364	50 563
Требование к государству по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	14 339	13 294
Дебиторская задолженность государства по предоставлению субсидий	178	275
Итого требование к государству по финансированию целевых мероприятий	61 881	64 132

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 8), 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 14).

Ожидается, что на покрытие данных расходов в том числе будут направлены 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 гражданам – участникам строительства, на земельные участки с находящимися на них объектами незавершенного строительства и неотделимыми улучшениями (примечание 8).

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 31.12.2025 номинальная сумма вышеуказанных требований к застройщикам-банкротам составила 85 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 (31.12.2024: 82 млрд рублей).

9. Требование к государству по финансированию целевых мероприятий (продолжение)

В составе требования к государству по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта отражен дефицит финансирования, сформированный в результате превышения выделенного в отчетном году объема целевого финансирования из федерального бюджета по указанному назначению над суммой начисленных обязательств по заявкам субъектов Российской Федерации (примечание 16). В январе 2026 года заключено соглашение о предоставлении Фонду в 2026 году субсидии из федерального бюджета на финансирование программ переселения с лимитом в размере 57,6 млрд рублей.

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.

10. Займы выданные

	31.12.2025	31.12.2024
Займы выданные	64 839	58 911
Итого займы выданные до вычета резерва под кредитные убытки	64 839	58 911
Резерв под кредитные убытки	(252)	(441)
Итого займы выданные	64 587	58 470

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным:

	2025	2024
	Стадия 1	Стадия 1
На 1 января	441	365
(Восстановление)/создание резерва	(189)	76
На 31 декабря	252	441

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) общей номинальной стоимостью в размере 150 млрд рублей (31.12.2024: 144 млрд рублей) по фиксированной ставке 3% годовых и сроком погашения – не позднее 2050 года.

Привлечение средств Фонда национального благосостояния осуществлялось Фондом через выпуск облигаций (примечание 19).

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

	2025	2024
На 1 января	58 911	47 993
Займы выданные	8 870	25 354
Убыток от первоначального признания и досрочного погашения (примечание 27)	(3 761)	(16 035)
Возврат займов выданных	(2 946)	(1 364)
Проценты начисленные	8 406	6 835
Проценты полученные	(4 641)	(3 872)
На 31 декабря	64 839	58 911

По состоянию на 31.12.2025 справедливая стоимость займов выданных относилась к уровню 3 в иерархии источников справедливой стоимости, справедливая стоимость и непризнанный расход составляли 58 466 млн рублей и 6 121 млн рублей соответственно (31.12.2024: 51 598 млн рублей и 6 872 млн рублей соответственно). По состоянию на 31.12.2025 средневзвешенная рыночная ставка по займам выданным составила 16,4% (31.12.2024: 16,6%).

11. 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 банком.

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

	2025	2024
На 1 января	709	425
Доля в прибыли	67	284
На 31 декабря	776	709
	31.12.2025	31.12.2024
Активы	783	756
Обязательства	(7)	(47)
Чистые активы	776	709
	2025	2024
Выручка	44	36
Операционные расходы	(206)	(107)
Финансовые доходы	236	121
Доходы от участия в других организациях	103	597
Расход по налогу на прибыль	(45)	(90)
Прибыль (100%)	132	557
Доля Группы в прибыли	67	284

12. Инвестиционная недвижимость, основные средства и нематериальные активы

Инвестиционная недвижимость

Изменение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости представлено в таблице ниже:

	2025	2024
Первоначальная стоимость		
На 1 января	25 324	-
Поступление	12 531	25 324
На 31 декабря	37 855	25 324
Накопленная амортизация		
На 1 января	-	-
Амортизация	(1 618)	-
На 31 декабря	(1 618)	-
Балансовая стоимость		
На 1 января	25 324	-
На 31 декабря	36 237	25 324

В составе инвестиционной недвижимости отражены объекты недвижимого имущества, расположенные на территории воссоединенных субъектов Российской Федерации, полученные на основании распоряжений Росимущества о передаче федерального имущества в качестве имущественного взноса Российской Федерации в собственность Фонда в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2022 № 2501 «Об утверждении особенностей управления и распоряжения отдельными объектами имущества, расположенными на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, находящимися в государственной или муниципальной собственности, а также разграничения имущества между Российской Федерацией, каждым из указанных субъектов Российской Федерации и его муниципальными образованиями» и подлежащие передаче в аренду юридическим лицам в рамках специального инфраструктурного проекта в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 04.07.2023 № 1099 «Об утверждении Правил передачи публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» в аренду имущества, расположенного на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, и о внесении изменений в устав публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

12. Инвестиционная недвижимость, основные средства и нематериальные активы (продолжение)

Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Поступление имущества в собственность Фонда в сумме предварительной оценки, подготовленной Фондом с учетом всей имеющейся у него информации и подлежащей корректировке по мере выпуска отчетов об оценке рыночной стоимости объектов, признано в составе имущественных взносов Российской Федерации в консолидированном отчете об изменениях собственных средств.

Доход от сдачи инвестиционной недвижимости в операционную аренду составил 2 703 млн рублей за 2025 год и отражен в составе доходов за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью в консолидированном отчете о прибылях и убытках (за 2024 год: 2 081).

Сумма полученных в 2025 году арендных платежей за вычетом налогов и прочих операционных расходов по управлению имуществом в размере 1 855 млн рублей (в 2024 году: 1 683 млн рублей), подлежащая перечислению в бюджеты субъектов Российской Федерации, на территории которых расположено имущество, отражена в составе обязательств по финансированию специальных инфраструктурных проектов в консолидированном отчете о финансовом положении в корреспонденции со счетом учета соответствующих расходов за вычетом доходов по операциям с инвестиционной недвижимостью в консолидированном отчете о финансовых результатах.

По состоянию на отчетную дату ожидаемые арендные доходы по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составили 7 067 млн рублей (31.12.2024: 10 407 млн рублей), срок исполнения – до 5 лет.

Основные средства и нематериальные активы

	31.12.2025	31.12.2024
Основные средства	5 041	4 995
Нематериальные активы	67	67
Балансовая стоимость основных средств и нематериальных активов	5 108	5 062

Изменение балансовой стоимости основных средств за 2025 год представлено в таблице ниже:

	Офисная недвижимость	Офисное оборудование и вычислительная техника	Итого
Первоначальная стоимость			
На 01.01.2025	4 741	322	5 063
Поступление	99	14	113
Выбытие	-	(27)	(27)
На 31.12.2025	4 840	309	5 149
Накопленная амортизация			
На 01.01.2025	-	(68)	(68)
Амортизация	-	(67)	(67)
Списание амортизации при выбытии	-	27	27
На 31.12.2025	-	(108)	(108)
Балансовая стоимость			
На 01.01.2025	4 741	254	4 995
На 31.12.2025	4 840	201	5 041

Изменение балансовой стоимости основных средств за 2024 год представлено в таблице ниже:

	Офисная недвижимость	Офисное оборудование и вычислительная техника	Итого
Первоначальная стоимость			
На 01.01.2024	-	247	247
Поступление	4 741	75	4 816
На 31.12.2024	4 741	322	5 063
Накопленная амортизация			
На 01.01.2024	-	(43)	(43)
Амортизация	-	(25)	(25)
На 31.12.2024	-	(68)	(68)
Балансовая стоимость			
На 01.01.2024	-	204	204
На 31.12.2024	4 741	254	4 995

12. Инвестиционная недвижимость, основные средства и нематериальные активы (продолжение)

Офисная недвижимость

В составе офисной недвижимости признан объект незавершенного строительства – офисное здание, подлежащее дострою, переданное в 2024 году в качестве имущественного вноса Российской Федерации в собственность Фонда в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 14.02.2024 № 328-р. Операция отражена в составе имущественных взносов Российской Федерации в размере оценочной стоимости объекта в консолидированном отчете об изменениях собственных средств.

13. Прочие активы

	31.12.2025	31.12.2024
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность в рамках реализации объектов недвижимости	1 783	164
Дебиторская задолженность по претензиям и прочим судебным разбирательствам	984	138
Дебиторская задолженность по арендным платежам в рамках СИП	418	926
Торговая дебиторская задолженность в рамках оказания услуг технического заказчика	138	132
Требования по возврату от регионов в рамках программ переселения, модернизации и капитального ремонта (примечание 15)	92	568
Прочая дебиторская задолженность	447	292
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	3 862	2 220
Резерв под кредитные убытки	(201)	(321)
Итого прочие финансовые активы	3 661	1 899
Прочие нефинансовые активы		
Прочие налоги, уплаченные авансом, за исключением налога на прибыль	299	203
Прочие авансы выданные	67	121
Отложенные налоговые активы	40	40
Проценты по кредиту, уплаченные авансом	-	107
Требования по текущему налогу на прибыль	-	1
Итого прочие нефинансовые активы	406	472
Итого прочие активы	4 067	2 371

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по прочим финансовым активам:

	2025 Стадия 3	2024 Стадия 3
На 1 января	321	1 030
Восстановление резерва	(120)	(709)
На 31 декабря	201	321

14. 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 – участников строительства, 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.

	31.12.2025	31.12.2024
Обязательства по финансированию строительства	10 913	14 790
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения	4 250	8 825
Итого обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	15 163	23 615

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

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

	2025	2024
На 1 января	23 615	91 486
Начислено	7 948	4 150
Направлено на выплату возмещений гражданам - участникам строительства	(9 556)	(51 507)
Направлено на финансирование строительства в региональные фонды	(6 844)	(20 514)
На 31 декабря	15 163	23 615

По состоянию на 31.12.2025 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 11 404 млн рублей, а также средств субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации в размере 3 759 млн рублей (31.12.2024: 17 291 млн рублей и 6 324 млн рублей соответственно).

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

Фонд исполняет 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 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов»;
- ▶ постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2025 № 158 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество публично-правовой компании «Фонд развития территорий» на обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда»;
- ▶ постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2015 № 1451 «О предоставлении финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры»;
- ▶ постановлением Правительства Российской Федерации от 20.08.2022 № 1469 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда»;
- ▶ постановлением Правительства Российской Федерации от 08.12.2022 № 2253 «Об утверждении Правил предоставления публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» финансовой поддержки бюджетам субъектов Российской Федерации за счет средств публично-правовой компании «Фонд развития территорий» на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2027 годы и о внесении изменений в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации».

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

	2025	2024
На 1 января	18 594	46 119
Начислено по заявкам	39 022	39 657
Возвраты	(4 071)	(155)
Профинансировано	(37 050)	(67 027)
На 31 декабря	16 495	18 594

16. 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 8), 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», государственного автономного учреждения Нижегородской области «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» и государственного автономного учреждения «Саратовский региональный центр экспертизы в строительстве».

По состоянию на 31.12.2025 и 31.12.2024 обязательства перед участниками строительства по завершению строительства в том числе включают обязательства по полученным государственным субсидиям, средства которых направлены на завершение строительства вышеуказанных объектов (примечание 17).

17. Государственные субсидии

	31.12.2025	31.12.2024
Государственные субсидии, полученные на финансирование специальных инфраструктурных проектов	25 980	11 307
Государственные субсидии, полученные на финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	2 341	1 826
Итого государственные субсидии	28 321	13 133

По состоянию на 31.12.2025 сумма государственных субсидий в размере 25 980 млн рублей (31.12.2024: 11 307 млн рублей) включает неисполненные обязательства по субсидиям, предоставленным Фонду в отчетном периоде на цели финансирования специальных инфраструктурных проектов, таких как:

- ▶ 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;
- ▶ проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территориях воссоединенных субъектов Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2024 № 1022;
- ▶ финансовое обеспечение в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21.10.2022 № 1876 осуществляемых субъектами Российской Федерации мероприятий по предоставлению единовременных выплат на обзаведение 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.

По состоянию на 31.12.2025 сумма государственных субсидий в размере 2 341 млн рублей (31.12.2024: 1 826 млн рублей) включает остаток лимитов средств, предусмотренных соглашениями о предоставлении субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации на цели финансирования мероприятий по выплате возмещения или завершению строительства (примечание 14).

По состоянию на 31.12.2025 и 31.12.2024 сумма начисленных обязательств по заявкам субъектов превысила остаток государственных субсидий, предоставленных Фонду в отчетном году на цели финансирования программ переселения, модернизации и капитального ремонта в соответствии с Федеральным законом от 30.11.2024 № 419-ФЗ «О федеральном бюджете на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов» и Федеральным законом от 27.11.2023 № 540-ФЗ «О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов», что привело к возникновению требования к государству по предоставлению субсидий на цели финансирования программ переселения, модернизации и капитального ремонта (примечание 9).

17. Государственные субсидии (продолжение)

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

	2025	2024
На 1 января	13 133	33 836
Получено государственных субсидий за вычетом возвратов	85 541	114 721
Признано в связи с финансированием специальных инфраструктурных проектов	(29 856)	(95 303)
Признано по заявкам субъектов на финансирование программ переселения, модернизации и капитального ремонта (примечание 15)	(39 022)	(39 657)
Изменение суммы требования в рамках финансирования программ переселения, модернизации и капитального ремонта	5 116	-
Признано в связи с финансированием мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства (примечания 14,16)	(1 105)	2 449
Признано в счет погашения части процентов по кредитам полученным (примечание 19)	(4 855)	(2 905)
Возврат средств/(профинансировано) в рамках процедур конкурсного производства	9	(8)
Признано в связи с финансированием программы льготного кредитования	(640)	-
На 31 декабря	28 321	13 133

18. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства

В целях восстановления 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; и/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 22, 27).

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

	2025	2024
На 1 января	52 974	75 954
Увеличение актуарных обязательств в связи с признанием поступивших от застройщиков взносов в компенсационный фонд	385	658
Признано в составе обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства (примечание 14)	2 235	(1 143)
Актуарная переоценка	(22 933)	(22 495)
На 31 декабря	32 661	52 974

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 31.12.2025 и 31.12.2024:

Федеральный округ	Количество застройщиков	Ответственность по ДДУ	Обязательства по урегулированию убытков
Южный	51	33 197	8 071
Центральный	96	33 062	7 285
Северо-Западный	57	34 672	5 364
Приволжский	56	15 936	3 467
Сибирский	61	16 594	3 410
Дальневосточный	23	8 838	2 483
Уральский	32	19 986	1 878
Северо-Кавказский	12	1 881	703
Итого на 31.12.2025	388	164 166	32 661

18. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

Федеральный округ	Количество застройщиков	Ответственность по ДДУ	Обязательства по урегулированию убытков
Южный	76	45 321	10 397
Центральный	127	49 487	14 931
Северо-Западный	76	53 669	7 753
Приволжский	78	25 719	6 389
Сибирский	78	23 683	6 685
Дальневосточный	30	10 434	2 653
Уральский	44	20 254	2 903
Северо-Кавказский	17	3 982	1 263
Итого на 31.12.2024	526	232 549	52 974

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 16 748 млн рублей (за 2024 год: 24 663 млн рублей);
- ▶ снижением обязательств в связи с актуализацией ключевых допущений на сумму 2 282 млн рублей (за 2024 год: восстановление на 15 186 млн рублей);
- ▶ формированием обязательств по взносам, поступившим в компенсационный фонд за отчетный период, на сумму 2 357 млн рублей (за 2024 год: 2 536 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 3 640 млн рублей, как ожидаемых исполнения при 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 2024 год: 14 333 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 31.12.2025 надежно оценить сумму этих обязательств не представляется возможным. В соответствии с оценкой сумма указанных обязательств может составить не более 7,1 млрд рублей (31.12.2024: 8,9 млрд рублей).

Кроме того, по состоянию на 31.12.2025 Фонд является ответчиком по ряду незавершенных судебных разбирательств в рамках деятельности по восстановлению прав граждан – участников строительства на общую сумму 6,3 млрд рублей (31.12.2024: 4,9 млрд рублей). Завершение судебных процессов приведет к увеличению обязательств Группы по выплате возмещения и финансированию строительства.

Как указано выше, по состоянию на 31.12.2025 в составе условных обязательств Фонда отражена сумма актуарных обязательств перед гражданами – участниками строительства в части, подлежащей софинансированию за счет имущественных взносов субъектов Российской Федерации, в размере 26,4 млрд рублей (31.12.2024: 22,7 млрд рублей).

19. Заемные средства

	31.12.2025			31.12.2024		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Облигации выпущенные	2047 - 2050	65 733	3,0	2047 - 2049	59 635	3,0
Кредиты полученные	2027 - 2028	52 088	18,5 - 23,5	2028	43 174	18,5 - 23,5
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2026 - 2063	348	8,5 - 28,3	2025 - 2063	385	10,3 - 30,3
Итого заемные средства		118 169			103 194	

19. Заемные средства (продолжение)

Облигации выпущенные

По состоянию на 31.12.2025 в составе заемных средств отражена амортизированная стоимость выпущенных облигаций без обеспечения номинальной стоимостью 150 млрд рублей (31.12.2024: 144 млрд рублей), ставкой купона 3% и сроком погашения – не позднее 2050 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 10).

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по облигациям выпущенным:

	2025	2024
На 1 января	59 635	48 414
Облигации выпущенные	6 000	24 000
Прибыль от первоначального признания (примечание 27)	(3 798)	(16 026)
Проценты, начисленные через прибыли и убытки	8 209	6 932
Проценты уплаченные	(4 313)	(3 685)
На 31 декабря	65 733	59 635

По состоянию на 31.12.2025 справедливая стоимость облигаций выпущенных относилась к уровню 3 в иерархии источников справедливой стоимости, справедливая стоимость и непризнанный доход составляли 59 154 млн рублей и 6 579 млн рублей соответственно (31.12.2024: 52 321 млн рублей и 7 314 млн рублей соответственно). По состоянию на 31.12.2025 средневзвешенная рыночная ставка по облигациям выпущенным составила 16,4% (31.12.2024: 16,6%).

Кредиты полученные

В целях осуществления мероприятий по завершению строительства и восстановлению прав граждан – участников строительства в 2023 году Фондом были заключены 2 договора со связанной стороной о предоставлении кредитной линии сроком погашения 01.04.2028, процентной ставкой в размере ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации плюс 2,5%, с установленными лимитами выдачи в размере 40 млрд рублей и 18 млрд рублей, с обеспечением в форме госгарантии (на сумму основного долга) для первого договора и залогом прав по договору залога счета для второго договора соответственно.

По состоянию на 31.12.2025 сумма денежных средств на залоговом счете составила 0 млн. рублей (31.12.2024: 44 млн рублей).

Уплата части процентов осуществляется за счет привлечения средств субсидий из федерального бюджета в соответствии с Постановлением Правительства от 28.02.2024 № 227, в связи с чем в консолидированном отчете о совокупном доходе сумма начисленных процентных расходов отражена за вычетом соответствующей суммы доходов.

По состоянию на 31.12.2025 заемные средства по вышеуказанным договорам предоставлены Группе по процентной ставке от 18,5% до 23,5% в размере 51 547 млн рублей (31.12.2024: 43 174 млн рублей по ставке от 18,5% до 23,5%). Справедливая стоимость кредитов полученных соответствует их балансовой стоимости и относится к уровню 3 иерархии источников справедливой стоимости.

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по кредитам полученным:

	2025	2024
На 1 января	43 174	415
Кредиты полученные	9 223	42 944
Проценты начисленные через прибыли и убытки	10 237	5 827
Проценты уплаченные	(10 131)	(5 920)
Погашение заемных средств и зачет	(302)	-
Изменение дебиторской задолженности по процентным расходам, уплаченным авансом	(113)	(92)
На 31 декабря	52 088	43 174

19. Заемные средства (продолжение)

Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по договорам аренды недвижимого имущества (примечание 8):

	2025	2024
На 1 января	385	241
Заключение и модификация договоров аренды	249	341
Начисление процентных расходов	15	5
Капитализация процентных расходов	59	67
Расторжение договоров аренды	(39)	(14)
Платежи по договорам аренды	(321)	(255)
На 31 декабря	348	385

20. Прочие обязательства

	31.12.2025	31.12.2024
Прочие финансовые обязательства		
Задолженность по исполнению обязательств в рамках процедур банкротства застройщиков	2 619	3 220
Кредиторская задолженность по оплате товаров и услуг	613	268
Обязательства по текущему налогу на прибыль	305	534
Задолженность перед персоналом по оплате труда	282	220
Средства, полученные в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ	-	1 326
Прочая кредиторская задолженность	397	109
Итого прочие финансовые обязательства	4 216	5 677
Прочие нефинансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	987	454
Авансы, полученные по договорам реализации объектов недвижимости	305	836
Авансы, полученные в рамках оказания услуг	21	36
Взносы застройщиков, поступившие на номинальный счет	14	17
Итого прочие нефинансовые обязательства	1 327	1 343
Итого прочие обязательства	5 543	7 020

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

21. 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. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты Группы может отличаться от текущих ожиданий руководства.

Макроэкономика

В 2025 году российская экономика сохранила положительную динамику, но темпы роста ВВП замедлились до 1,0% (+4,9% в 2024 году). В числе секторов с отрицательной динамикой – добыча полезных ископаемых (-1,6%), оптовая торговля (-2,8%), грузооборот транспорта (-0,7%). Рост объема строительных работ по итогам 2025 года замедлился до 2,5% (+3,8% в 2024 году).

Потребительский спрос продолжил расти, хотя и более умеренными темпами: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2025 году увеличился на 2,9% (после +7,1% в 2024 году). Потребление поддерживалось высокими темпами роста доходов населения. На фоне сохраняющегося дефицита на рынке труда (в 2025 году безработица снизилась до 2,2% от рабочей силы) заработная плата в номинальном выражении продолжила рост, увеличившись на 14,2% в годовом сопоставлении за 11 месяцев 2025 года, в реальном – на 4,8%, что однако в 2 раза ниже показателя 2024 года (9,7%). Несмотря на замедление роста заработной платы, рост реальных располагаемых доходов сохранился на высоком уровне (+7,4% после +8,2% в 2024 году). Дополнительным источником роста доходов населения стали поступления от финансовых активов, в первую очередь, проценты по депозитам в банках.

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

В 2025 году наблюдалось укрепление курса рубля (в среднем на 10,8% до 83,4 рублей/доллар США) на фоне высокой привлекательности рублевых финансовых активов в условиях сохранения жесткой денежно-кредитной политики.

Годовая инфляция по итогам 2025 года снизилась до 5,6%, оставаясь при этом выше целевого уровня Банка России (4%). С учетом ослабления инфляционного давления регулятор снизил ключевую ставку в 2025 году в общей сложности на 5,5 п.п. до 16,0% (в I квартале 2026 года еще на 1 п.п. до 15,0%). В этих условиях доходность 5-летних ОФЗ с начала года снизилась на 2,0 п.п. до 14,6% на 30.12.2025.

Рынок жилья и строительства

Несмотря на более сложные, чем год назад, рыночные условия и отсутствие массовой льготной ипотеки, объем продаж жилья по ДДУ в денежном выражении в декабре стал рекордным за все время сбора данных, а в целом за 2025 год превысил показатель 2024 года: 25,6 млн кв. м (+1%) на 5,2 трлн руб. (+11%). Продажи ускорялись к концу года с 1,7 млн кв. м в среднем за месяц в I полугодии 2025 года до 2,1 млн кв. м в III квартале и 3 млн кв. м в IV квартале за счет снижения ставок и активизации спроса на «Семейную ипотеку» на фоне обсуждений изменения ее условий.

Из-за нестабильности спроса в течение года застройщики более осторожно принимали решения относительно запуска новых проектов. В 2025 году начато строительство 41 млн кв. м жилья (-12% к 2024 году) впервые во всех регионах. Портфель строящегося жилья в России увеличился на 2% за год до 116,6 млн кв. м, в том числе из-за переносов срока вводов домов в эксплуатацию.

В 2025 году, по данным Росстата, введено 108,1 млн кв. м жилья (+0,4% к 2024 году). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 44,6 млн кв. м (-2% в годовом сопоставлении). Индивидуальное жилищное строительство выросло на 2% до 63,5 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода составила 59%.

22. 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, кредитный риск, рыночный риск, риск ликвидности и операционный риск.

Структура управления рисками

Структура управления рисками включает следующие органы управления и работников Группы:

- ▶ наблюдательный совет Фонда и комитет наблюдательного совета Фонда по аудиту;
- ▶ правление, генеральный директор (председатель правления), заместители генерального директора; директора; руководители прямого подчинения генеральному директору; заместитель генерального директора, координирующий и контролирующий деятельность подразделения Фонда по управлению рисками и построению системы внутреннего контроля;
- ▶ подразделение «Управление рисков и внутреннего контроля»;
- ▶ работники Группы, участвующие в процессах, подверженных рискам.

Наблюдательный совет Фонда определяет принципы и подходы к организации управления рисками, в том числе определяет предельный объем инвестирования временно свободных средств и предельные объемы инвестирования в различные активы.

Исполнительные органы:

- ▶ утверждают/одобряют процедуры, регламенты, механизмы и инструменты управления рисками;
- ▶ утверждают необходимые лимиты;
- ▶ утверждают перечень кредитных организаций для инвестирования временно свободных средств;
- ▶ предоставляют отчеты по рискам Фонда за отчетный год на рассмотрение наблюдательного совета Фонда.

22. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Структура управления рисками (продолжение)

Управление рисков и внутреннего контроля обеспечивает:

- ▶ общую координацию и методологическую поддержку процесса управления рисками;
- ▶ разработку и совершенствование подходов к управлению рисками (разработка политик, методик, регламентов, организация внутренних процессов и процедур);
- ▶ подготовку предложений по вопросам управления рисками;
- ▶ разработку и внедрение инфраструктуры управления рисками.

Все работники Фонда обеспечивают:

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

Кредитный риск

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

При размещении временно свободных денежных средств Группа стремится минимизировать кредитный риск, допуская инвестирование средств только в высоконадежные инструменты. Правила инвестирования временно свободных средств Фонда регулируется на законодательном уровне.

В целях 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 31.12.2025 и 31.12.2024 кредитный риск оценивается как низкий, максимальная подверженность Группы кредитному риску представлена следующими активами:

	31.12.2025	31.12.2024
Денежные средства и их эквиваленты	47 921	47 810
Займы выданные	64 587	58 470
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	61 881	64 132
Прочие финансовые активы	3 862	2 220
Итого финансовые активы, подверженные кредитному риску	178 251	172 632

Рыночный риск

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

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

По состоянию на отчетную дату рыночный риск оценивается как незначительный, в связи с тем, что Группа осуществляет деятельность только в российских рублях и у Группы отсутствуют инвестиции в долевыми финансовыми инструментами.

22. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности

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

В качестве мер по ограничению риска ликвидности применяется создание плана ликвидности, содержащего прогнозы входящих и исходящих денежных потоков в соотношении с активами и обязательствами Группы 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.

22. 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 31.12.2025 и 31.12.2024:

	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	4 250	352	10 561	-	-	-	-	15 163	15 163
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	341	3 622	12 532	-	-	-	-	16 495	16 495
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов	490	1 240	8 424	-	-	-	-	10 154	10 154
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	415	20 339	2 839	9 399	-	-	32 992	32 661
Заемные средства	2 581	62	6 589	88 983	45 843	45 843	70 850	260 751	118 169
Прочие финансовые обязательства	4 216	-	-	-	-	-	-	4 216	4 216
Итого финансовые обязательства по состоянию на 31.12.2025	11 878	5 691	58 445	91 822	55 242	45 843	70 850	339 771	196 858
	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	1 329	3 081	19 205	-	-	-	-	23 615	23 615
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	-	567	18 027	-	-	-	-	18 594	18 594
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов	335	191	4 515	-	-	-	-	5 041	5 041
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	132	28 495	16 433	8 754	37	-	53 851	52 974
Заемные средства	1 232	69	3 147	78 658	44 049	44 049	76 107	247 311	103 194
Прочие финансовые обязательства	5 677	-	-	-	-	-	-	5 677	5 677
Итого финансовые обязательства по состоянию на 31.12.2024	8 573	4 040	73 389	95 091	52 803	44 086	76 107	354 089	209 095

22. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актуарный (страховой) риск

Актуарный (страховой) риск – профильный риск Группы, связанный с невозможностью исполнения принятых финансовых обязательств (невозможность в полной мере обеспечить выплаты денежных средств и финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства) из-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 31.12.2025 составило 29,8% (31.12.2024: 27,7%) 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 31.12.2025 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. По состоянию на 31.12.2025 показатель LGD составил 45,92% (31.12.2024: 50,24%). 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 18), к изменениям ключевых допущений по состоянию 31.12.2025:

	<i>Изменение в допущениях</i>	<i>31.12.2025 (млн рублей)</i>	<i>31.12.2025 (%)</i>
Вероятность дефолта (PD)	+10%	3 133	4,2%
Вероятность дефолта (PD)	-10%	(5 561)	-7,5%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	+10%	5 804	7,8%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	-10%	(5 804)	-7,8%

22. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актуарный (страховой) риск (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ чувствительности стоимости обязательств к изменениям ключевых допущений по состоянию на 31.12.2024:

	<i>Изменение в допущениях</i>	<i>31.12.2024 (млн рублей)</i>	<i>31.12.2024 (%)</i>
Вероятность дефолта (PD)	+10%	4 638	5,8%
Вероятность дефолта (PD)	-10%	(7 337)	-9,1%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	+10%	14 828	18,5%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	-10%	(14 828)	-18,5%

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 и составил 0,41% за 2025 год (за 2024 год: 0,35%). 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.

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 Политикой Фонда в области управления рисками и внутреннего контроля.

Группой разработаны и применяются соответствующие механизмы и процедуры управления операционным риском, такие как обязательная регламентация бизнес-процессов и процедур; разделение полномочий. В Группе внедрены такие инструменты управления риском как сбор и анализ информации о событиях операционного риска, самооценка подразделений.

Основные инструменты управления операционным риском, обеспечивающие эффективное управление операционным риском: выявление риска; оценка риска; контроль, снижение, предотвращение риска; мониторинг риска; отчетность по рискам.

Подразделение, ответственное за управление рисками, регулярно доводит до сведения руководства Группы отчет, отражающий текущий уровень операционного риска.

23. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31.12.2025:

	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	4 275	10 458	33 177	-	-	-	-	-	47 910
Запасы	1 953	2 753	12 349	13 011	-	-	-	-	30 066
Авансы, выданные на финансирование строительства	476	1 018	46 192	1 214	-	-	-	-	48 900
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	15 710	2 386	10 737	33 048	-	-	-	-	61 881
Займы выданные	711	-	2 133	11 378	14 222	14 222	21 921	-	64 587
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	-	-	-	-	-	-	-	776	776
Инвестиционная недвижимость	-	429	1 476	10 719	13 811	9 802	-	-	36 237
Основные средства и нематериальные активы	-	-	200	798	883	807	2 420	-	5 108
Прочие активы	4 067	-	-	-	-	-	-	-	4 067
Итого активы	27 192	17 044	106 264	70 168	28 916	24 831	24 341	776	299 532
Обязательства									
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	4 250	352	10 561	-	-	-	-	-	15 163
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	341	3 622	12 532	-	-	-	-	-	16 495
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	831	549	13 559	4 225	-	-	-	-	19 164
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов	490	1 240	8 424	-	-	-	-	-	10 154
Государственные субсидии	276	3 465	23 366	1 214	-	-	-	-	28 321
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	402	20 333	2 797	9 129	-	-	-	32 661
Заемные средства	815	62	3 470	62 537	14 468	14 468	22 349	-	118 169
Прочие обязательства	5 543	-	-	-	-	-	-	-	5 543
Итого обязательства	12 546	9 692	92 245	70 773	23 597	14 468	22 349	-	245 670
Чистая позиция на 31.12.2025	14 646	7 352	14 019	(605)	5 319	10 363	1 992	776	53 862
Накопленная нетто-позиция на 31.12.2025	14 646	21 998	36 017	35 412	40 731	51 094	53 086	53 862	

23. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31.12.2024:

	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	4 050	12 971	30 760	-	-	-	-	-	47 781
Запасы	1 533	2 896	47 315	-	-	-	-	-	51 744
Авансы, выданные на финансирование строительства	850	1 700	30 215	-	-	-	-	-	32 765
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	13 569	1 014	20 479	29 070	-	-	-	-	64 132
Займы выданные	312	-	933	10 131	12 664	12 664	21 766	-	58 470
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	-	-	-	-	-	-	-	709	709
Инвестиционная недвижимость	-	-	936	6 979	9 035	7 409	965	-	25 324
Основные средства и нематериальные активы	-	-	241	1 058	1 165	1 007	1 591	-	5 062
Прочие активы	2 371	-	-	-	-	-	-	-	2 371
Итого активы	22 685	18 581	130 879	47 238	22 864	21 080	24 322	709	288 358
Обязательства									
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	1 329	3 081	19 205	-	-	-	-	-	23 615
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	-	567	18 027	-	-	-	-	-	18 594
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	1 838	3 676	36 345	1 477	-	-	-	-	43 336
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов	335	191	4 515	-	-	-	-	-	5 041
Государственные субсидии	-	-	13 133	-	-	-	-	-	13 133
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	131	28 454	15 752	8 611	26	-	-	52 974
Заемные средства	361	69	972	53 734	12 895	12 895	22 268	-	103 194
Прочие обязательства	7 020	-	-	-	-	-	-	-	7 020
Итого обязательства	10 883	7 715	120 651	70 963	21 506	12 921	22 268	-	266 907
Чистая позиция на 31.12.2024	11 802	10 866	10 228	(23 725)	1 358	8 159	2 054	709	21 451
Накопленная нетто-позиция на 31.12.2024	11 802	22 668	32 896	9 171	10 529	18 688	20 742	21 451	

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

24. 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.

По состоянию на отчетную дату у Группы отсутствуют финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы 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.

25. Операции со связанными сторонами

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

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

К операциям с Российской Федерацией относятся операции по привлечению заемных средств, государственных субсидий, финансированию мероприятий в рамках программ переселения, модернизации, капитального ремонта, специальных инфраструктурных проектов, финансированию мероприятий по завершению строительства в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 и Дорожной картой, поступление имущественных взносов, к операциям с компаниями, связанными с государством, относятся операции по привлечению и выдаче займов, размещению депозитов, расчетно-кассовое обслуживание, оказание услуг технического заказчика, аренда имущества, приобретение прочих услуг административного характера.

Консолидированный отчет о финансовом положении	Российская Федерация и компании, связанные с государством	
	31.12.2025	31.12.2024
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	45 029	47 781
Займы выданные	43 180	38 143
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	776	709
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	61 881	64 132
Авансы, выданные на финансирование строительства	7 099	5 222
Прочие активы	92	879
Обязательства		
Заемные средства	118 169	103 194
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	10 913	14 790
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	16 495	18 594
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов	9 210	4 683
Государственные субсидии	28 321	13 133
Прочие обязательства	-	988

25. Операции со связанными сторонами (продолжение)

<i>Консолидированный отчет о совокупном доходе</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
Процентные доходы	13 953	14 359
Процентные расходы	(13 591)	(9 854)
Выручка	223	568
(Расходы за вычетом доходов)/доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	(1 800)	(1 683)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	67	284
Прибыль/(убыток) от первоначального признания финансовых инструментов	1 294	(9)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами	-	1 562
Административно-хозяйственные расходы	(133)	(118)

Суммы авансов, выданных на финансирование строительства, а также выручки, признанной в результате операций со связанными сторонами, не были раскрыты в выпущенной консолидированной финансовой отчетности Группы за 2024 год по ошибке, в связи с чем данные по состоянию на 31.12.2024 по указанным статьям в выпущенной консолидированной финансовой отчетности за 2024 год отсутствуют.

За 2025 сумма государственных субсидий из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации, предоставленных Фонду на финансирование целевых мероприятий, составила 85 541 млн рублей за вычетом возвратов (за 2024 год: 114 721 млн рублей) (примечание 17).

По состоянию на 31.12.2025 неисполненные обязательства Группы по предоставленным субсидиям отражены в составе обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства в сумме 14 814 млн рублей (31.12.2024: 20 954 млн рублей) (примечание 14), в составе обязательств по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта – 16 495 млн рублей (31.12.2024: 18 594 млн рублей) (примечание 15), в составе обязательств по финансированию специальных инфраструктурных проектов – 7 300 млн рублей (31.12.2024: 3 000 млн рублей), в составе государственных субсидий – 28 321 млн рублей (31.12.2024: 13 133 млн рублей) (примечание 17).

По состоянию на 31.12.2025 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 6 371 млн рублей, в российском банке – 3 438 млн рублей, в Министерстве экономики и финансов Московской области – 0 млн рублей (31.12.2024: 5 210 млн рублей, 5 129 млн рублей, 603 млн рублей соответственно) (примечание 7).

За 2025 год общая стоимость объектов недвижимого имущества, переданных Фонду в качестве имущественных взносов Российской Федерации, по предварительной оценке Фонда составила 12 531 млн рублей (примечание 13) (за 2024 год: 29 990 млн рублей).

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2025 год, включая заработную плату, премии, прочие компенсации, составил 294 млн рублей (за 2024 год: 311 млн рублей). К ключевым руководящим сотрудникам Группы относятся члены наблюдательного совета Фонда, члены правления Фонда, заместители генерального директора Фонда, генеральные директора дочерних организаций, заместители генеральных директоров дочерних организаций.

26. Основные принципы учетной политики

Изменения в учетной политике

С 01.01.2025 для Группы стали применимы поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют». Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Ниже представлены поправки и разъяснения к стандартам, которые были выпущены на дату публикации консолидированной финансовой отчетности Группы, но не обязательны к применению и досрочно не были применены Группой в консолидированной финансовой отчетности за 2025 год:

- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ Поправки к стандартам МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 – «Договоры, связанные с природозависимой электроэнергией» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 9 – «*Прекращение признания обязательств по аренде*» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «*Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки*» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 7 – «*Прибыль или убыток при прекращении признания*» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «*Введение*» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «*Раскрытие информации о кредитном риске*» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 9 – «*Цена сделки*» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ МСФО (IFRS) 18 «*Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности*» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2027);
- ▶ МСФО (IFRS) 19 «*Дочерние организации без обязательства отчитываться публично: раскрытие информации*» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2027).

Ожидается, что данные поправки и новые стандарты не окажут существенного влияния на Группу, за исключением МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент Группа находится в процессе анализа влияния на свою консолидированную финансовую отчетность.

В апреле 2024 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 18 «*Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности*», который заменит МСФО (IAS) 1 «*Представление финансовой отчетности*». МСФО (IFRS) 18 устанавливает новые требования, самыми важными из которых являются следующие:

- ▶ о классификации статей доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке по категориям, соответствующим виду деятельности: операционная, инвестиционная, финансовая. Организации также обязаны представлять следующие промежуточные итоги:
 - операционная прибыль или убыток;
 - прибыль или убыток до финансовой деятельности и налога на прибыль;
- ▶ о раскрытии в финансовой отчетности информации о показателях эффективности, определенных руководством, включая их сверку с наиболее сопоставимыми итогами и промежуточными итогами в отчете о прибыли или убытке;
- ▶ о представлении агрегированной и дезагрегированной информации в основных формах финансовой отчетности и примечаниях.

Также МСФО (IFRS) 18 предусматривает отдельные изменения, касающиеся отчета о движении денежных средств, и некоторые другие изменения. МСФО (IFRS) 18 обязателен для применения в отчетных периодах, начинающихся 01.01.2027 или после этой даты. Допускается досрочное применение. Если организация применяет МСФО (IFRS) 18 досрочно, она должна раскрыть этот факт.

В настоящее время Группа оценивает влияние этих новых стандартов и поправок. 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 долей, 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:

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Основа консолидации (продолжение)

- ▶ 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

Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов раскрывается в примечании 24.

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

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

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

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

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

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках 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.

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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).

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 ССПСД;
- ▶ 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.

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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).

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.

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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.

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.

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.

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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.

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:

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые обязательства (продолжение)

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

Основные средства

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

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

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

	<i>Годы</i>
Офисная недвижимость	30
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:

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

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость – особая категория объектов недвижимости, таких как земля или здания, или части зданий, предназначенные для получения арендного дохода или дохода от прироста стоимости, не занимаемые Группой и не предназначенные для продажи в рамках основной деятельности. Объекты недвижимого имущества, предназначенные для сдачи в аренду в рамках специального инфраструктурного проекта, расположенные на воссоединенных территориях, классифицируются в качестве инвестиционной недвижимости.

Первоначальное признание инвестиционной недвижимости осуществляется по исторической стоимости приобретения, включая напрямую связанные с приобретением расходы. Безвозмездно полученное инвестиционное имущество при первоначальном признании оценивается по справедливой стоимости. Последующее признание в учете осуществляется по первоначальной стоимости за минусом начисленной амортизации аналогично основным средствам. Данный подход применяется ко всем объектам инвестиционной недвижимости.

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Амортизация объектов недвижимого имущества, предназначенных для сдачи в аренду в рамках специального инфраструктурного проекта, рассчитывается пропорционально объему выпускаемой продукции.

Полученный арендный доход отражается в составе строки доходов за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Аренда

Группа в качестве арендодателя

Операционная аренда

Аренда, по которой у Группы остаются практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда. Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в консолидированный отчет о прибылях и убытках ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Условная арендная плата признается в составе выручки в том периоде, в котором она была получена.

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.

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.

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Запасы

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

По завершению строительства часть объектов будет передана участникам 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.

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».

Актуарные 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.

Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства оцениваются методом наилучшей оценки. В этой ситуации сумма обязательств определяется с учетом теста на проверку адекватности обязательств. Наилучшая оценка величины обязательств, полученная по состоянию на отчетную дату, основывается на оценках, полученных исходя из разумных предположений и адекватных, релевантных и применимых актуарных методов. Наилучшая оценка представляет собой стоимость обязательств по оплате произошедших дефолтов застройщиков и расходов на их урегулирование, а также 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 актуарные обязательства в отношении выплат возмещения и финансирования строительства в случае дефолта застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, подлежащих софинансированию за счет имущественных взносов субъектов Российской Федерации, к условным обязательствам, поскольку полагает, что по данному солидарному с другими лицами обязательству уменьшение экономических выгод Группы не является вероятным.

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

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 целевых мероприятий

Государственные субсидии, получаемые Группой в целях финансирования мероприятий по завершению 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.

Государственные субсидии, получаемые Группой на финансирование иных целевых мероприятий, относятся к доходам и вычитаются из соответствующих расходов при их отражении в консолидированном отчете о совокупном доходе.

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.

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Прочие оценочные обязательства

Прочие оценочные обязательства (помимо актуарных) включают обязательства по оплате профессиональных услуг (аудит, актуарная оценка и прочее), обязательства по выплате вознаграждений персоналу (годовые премии, оплата неиспользованных отпусков) и прочее. Оценочные обязательства признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет текущие юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности 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.

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.

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.

26. 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 гражданам – 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 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 или расходов за вычетом доходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в отчетном периоде, когда они возникли.

Процентные доходы и расходы

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

Административно-хозяйственные расходы

Административно-хозяйственные расходы Группы признаются в том периоде, к которому они относятся. Источником уплаты 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.

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Представление статей отчета о финансовом положении в порядке ликвидности

Группа не представляет отдельно краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства в отчете о финансовом положении. Вместо этого активы и обязательства представлены в порядке их ликвидности в соответствии со сложившейся практикой в финансовом секторе. Анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения представлен в примечании 23.

27. 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 10, 19).

В 2025 году диапазон рыночных ставок по облигациям выпущенным и займам, выданным за счет выпущенных облигаций, составил 16,4%-18,1% (в 2024 году: 16,4%-17,8%).

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 31.12.2025, 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 финансовых активов.

27. Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

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 22.

28. Переклассификации

В сравнительные данные настоящей консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных за 2025 год.

В таблице ниже представлено влияние переклассификаций на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31.12.2024:

	<i>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</i>	<i>Рекласси- фикационные проводки</i>	<i>После пересчета</i>
Консолидированный отчет о финансовом положении			
Основные средства и нематериальные активы	30 386	(25 324)	5 062
Инвестиционная недвижимость	-	25 324	25 324

В таблице ниже представлено влияние переклассификаций на консолидированный отчет о совокупном доходе за 2024 год:

	<i>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</i>	<i>Рекласси- фикационные проводки</i>	<i>После пересчета</i>
Консолидированный отчет о совокупном доходе			
Выручка	13 967	(398)	13 569
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	-	398	398

29. События после отчетной даты

23.01.2026 в ЕГРЮЛ внесена запись о регистрации юридического лица ООО «Управление активами», созданного Фондом на основании пункта 1 части 3 статьи 6 Федерального закона № 218-ФЗ и в соответствии с решением единственного учредителя от 30.12.2025 № 1. Основной вид деятельности: управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе, место нахождения: Луганская народная республика, г. Луганск.