

Аудиторское заключение
независимого аудитора
о бухгалтерской (финансовой) отчетности
**публично-правовой компании «Фонд защиты
прав граждан - участников долевого строительства»**
за 2019 год
Март 2020 г.

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

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
Бухгалтерская (финансовая) отчетность публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» за 2019 год:	
Бухгалтерский баланс	7
Отчет о целевом использовании средств	10
Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств	
Отчет о финансовых результатах	
Отчет о движении денежных средств	

Аудиторское заключение независимого аудитора

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

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - «Фонд»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 г., отчета о целевом использовании средств за 2019 год и приложений к ним.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Фонда по состоянию на 31 декабря 2019 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на Примечание 2.1 «Применимость допущения непрерывности деятельности Фонда» к бухгалтерской (финансовой) отчетности, в котором указано, что в соответствии с отчетом ответственного актуария текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договора участия в долевом строительстве, установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств, а также что на 31 декабря 2019 г. Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности. Данные обстоятельства могут привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые обязательства. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

**EY**

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

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

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

27 марта 2020 г.

Сведения об аудируемом лице

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

Сведения об аудиторе

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

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

Организация ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА" Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки Организационно-правовая форма / форма собственности Фонды / Частная собственность Единица измерения: в тыс. рублей Местонахождение (адрес) 125009, Москва г, УЛИЦА ВОЗДВИЖЕНКА, ДОМ 10, ПОМ./КОМ. XI/18	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	Коды		
		0710001		
		31	12	2019
	по ОКПО	19921257		
	ИНН	7704446429		
	по ОКВЭД	64.99		
	по ОКОПФ / ОКФС / по ОКЕИ	70400	16	384

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ				
	Паевой фонд	1310	-	-	-
	Целевой капитал	1320	-	-	-
3.8	Целевые средства	1350	(551 041 169)	(63 818 585)	(493 170)
	в том числе:				
	прибыль от приносящей доход деятельности	1351	1 265 900	99 782	-
3.9	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	28 477	10 177	10 177
	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	(551 012 692)	(63 808 408)	(482 993)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.10	Заемные средства	1410	-	-	31 000
	в том числе:				
3.10	займы		-	-	31 000
3.15	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 934	-	-
3.12	Оценочные обязательства	1430	233 792 836	67 817 583	-
3.10	Прочие обязательства	1450	-	-	479
	в том числе:				
3.10	проценты по долгосрочным займам	1451	-	-	479
	Итого по разделу IV	1400	233 807 770	67 817 583	31 479
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.10	Заемные средства	1510	853 713	325 038	-
3.11	Кредиторская задолженность	1520	69 183 580	8 689 252	12 020
	в том числе:				
3.11	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	25 505	14 391	12 020
3.11	по налогам и сборам	1522	107 554	7 977	-
3.11	прочие	1523	2 443 790	1 558	-
3.11	финансирование завершения строительства	1524	55 670 180	8 000 000	-
3.11	финансирование конкурсного производства	1525	308 880	370 753	-
3.11	расчеты с застройщиками по договорам участия в долевом строительстве	1526	776 625	294 573	-
3.11	расчеты с физическим лицами - участниками долевого строительства	1528	9 851 046	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.12	Оценочные обязательства	1540	358 627 215	5 175 157	561 039
	в том числе:				
3.12	резерв по обязательствам Фонда (актуарное оценивание)	1541	339 012 628	2 877 417	551 713
3.12	Резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства	1542	15 023 300	-	-

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

Генеральный директор, Председатель Правления
О. Говорун

Главный бухгалтер
Я. Жиганова

27 марта 2020 года



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

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

Фонды / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710001		
31	12	2019
по ОКПО 19921257		
ИНН 7704446429		
по ОКВЭД 64.99		
по ОКОПФ / ОКФС 70400		16
по ОКЕИ 384		

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

Генеральный директор, Председатель Правления
О. Говорун

Главный бухгалтер
Я. Жиганова

27 марта 2020 года



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

		Коды		
		0710001		
		31	12	2019
Организация	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"	по ОКПО 19921257		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7704446429		
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКВЭД 64.99		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Фонды / Частная собственность	70400	16	
		по ОКПОФ / ОКФС по ОКЕИ 384		
Единица измерения: в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)				
125009, Москва г, УЛИЦА ВОЗДВИЖЕНКА, ДОМ 10, ПОМ./КОМ. XI/18				

Пояснения	Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2019 г.	за Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.13	Проценты к получению	2320	1 456 777	123 941
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.13	Прочие доходы	2340	16 314 778	250 111
3.14	Прочие расходы	2350	(16 228 847)	(256 735)
3.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 542 708	117 317
	Текущий налог на прибыль	2410	(260 483)	(18 927)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
3.15	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(22 445)	(2 497)
3.15	Изменение отложенных налоговых активов	2450	6 120	3 889
	Прочее	2460	-	-
3.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 265 900	99 782

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

Генеральный директор, Председатель Правления
О. Говорун

Главный бухгалтер
Я. Жиганова

27 марта 2020 года



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

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

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

Фонды / **Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	56 967 028	9 704 229
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111		-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
обязательные отчисления (взнос) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства	4114	31 142 606	9 655 188
целевое финансирование	4115	22 287 099	43 527
денежные средства полученные от организаций-застройщиков в рамках Федерального закона 214-ФЗ (СК)	4116	2 721 180	-
прочие поступления	4119	816 143	5 514
Платежи - всего	4120	(17 457 715)	(271 231)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(232 709)	(54 819)
в связи с оплатой труда работников	4122	(304 277)	(28 702)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 250)	-
налога на прибыль организаций	4124	(170 320)	(10 950)
финансирование процедуры конкурсного производства	4125	(447 030)	(174 907)
финансирование строительства	4126	(16 242 208)	-
прочие платежи	4129	(55 921)	(1 853)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	39 509 313	9 432 998
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	17 292 242	298 062
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	16 215 365	185 047
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 076 877	113 015
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(25 769 997)	(9 360 529)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(18 961)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(21 000)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(25 769 997)	(9 320 568)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(8 477 755)	(9 062 467)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	622 943	286 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	622 943	286 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
		-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
пожертвования	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(141 000)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(141 000)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	481 943	286 000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	31 513 501	656 531
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	767 108	110 577
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	32 280 609	767 108
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор, Председатель Правления
О. Говорун

Главный бухгалтер
Я. Жиганова

27 марта 2020 года



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

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» за период деятельности с 01 января 2019 года по 31 декабря 2019 года, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей, если не указано иное. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее – Фонд) создана 20 октября 2017 года в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 218-ФЗ) путем реорганизации в форме преобразования некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429, период деятельности с 15 декабря 2016 года по 20 октября 2017 года).

Юридический и фактический адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 18.

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

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

Предметом деятельности Фонда является:

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

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

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

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

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

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

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

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

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации.

Среднесписочная численность работающих в Фонде за 2019 год составила 98 человек.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Бухгалтерская отчетность Фонда сформирована согласно действующим в Российской Федерации правилам бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Фонде организован в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов Российской Федерации и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Фонда, утвержденной Правлением публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (Протокол заседания Правления от 19.12.2019 №2/45).

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением корпоративной информационной системы 1С: Предприятие 8.3.

Учетная политика Фонда для целей бухгалтерского учета (далее – Учетная политика БУ) разработана в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее – Закон № 402-ФЗ), Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.10.2008 № 106н, а также другими нормативно-правовыми документами.

Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики).

Факты хозяйственной деятельности Фонда относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

2.1. Применимость допущения непрерывности деятельности Фонда

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

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

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

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

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

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

Предусмотрена возможность изменения размера обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд (далее – тарифа) на основании федерального закона не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда, в соответствии с п. 2 ст. 10 Закона № 218-ФЗ. Отчетом об актуарном оценивании по состоянию на 31 декабря 2019 года определена центральная оценка тарифа, обеспечивающая платежеспособность Фонда в 50% случаев, в размере не менее 16.5 % от суммы ДДУ. Непрерывность деятельности Фонда может быть обеспечена за счет внесения в имущество Фонда имущественного взноса Российской Федерации и/или иных публично-правовых образований на финансирование мероприятий по завершению строительства в соответствии с п. 1 ст. 9.1 Закона № 218-ФЗ.

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Неопределенность оценочных значений

Резерв по обязательствам Фонда, определенный на основе актуарного оценивания, является оценочным значением, которое несет в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость обязательств Фонда в течение следующего отчетного года.

2.3. План счетов бухгалтерского учета

Фонд разработал и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 31 октября 2000 года № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям отдельного учета затрат.

2.4. Проведение инвентаризации

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

проводится в порядке, предусмотренном Законом № 402-ФЗ, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н, и Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13.06.1995 №49, внутренними правилами и положениями по инвентаризации, разработанными подразделениями, ответственными за проведение инвентаризации активов и обязательств.

Инвентаризация представляет собой способ проверки соответствия фактического наличия средств в натуре данным бухгалтерского учета. Целью проведения инвентаризации является обеспечение достоверности показателей бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности. В ходе инвентаризации сначала выявляется фактическое наличие соответствующих объектов, которое затем сопоставляется с данными регистров бухгалтерского учета. Результаты инвентаризации оформляются документально.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными регистров бухгалтерского учета отражаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

2.5. Оборотные и внеоборотные активы и обязательства

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

2.6. Учет основных средств

Учет основных средств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденным приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н, Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными приказом Минфина России от 13.10.2003 № 91н, на счете 01 «Основные средства».

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

При принятии объекта основных средств к бухгалтерскому учету фактические затраты, учтенные на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», относятся в дебет счета 01 «Основные средства».

Объекты основных средств Фонда амортизации не подлежат. По ним на забалансовом счете 010 «Износ основных средств» отражается сумма износа, начисляемого линейным способом исходя из срока их полезного использования. Фонд не производит переоценку стоимости основных средств.

2.7. Учет нематериальных активов

Учет внеоборотных активов осуществляется на балансовом счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Счет предназначен для обобщения информации о затратах Фонда на объекты, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, нематериальных активов. На субсчете 08-05 «Приобретение нематериальных активов» учитываются затраты на приобретение нематериальных активов. Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости согласно пункту 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденного приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

Нематериальные активы Фонда не амортизируются.

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

При прекращении использования нематериального актива в деятельности Фонда выбытие объекта отражается путем списания его балансовой стоимости с бухгалтерского учета. Балансовая стоимость выбывающего объекта отражается по дебету счета 83 «Добавочный капитал» в корреспонденции со счетом 04.

Переоценка нематериальных активов не производится.

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

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

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

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

2.9. Учет целевого финансирования

Для обобщения информации о движении средств целевого финансирования используется счет 86 «Целевое финансирование».

К счету 86 открываются основные субсчета:

86-01 «Целевое финансирование из бюджета»;

86-02 «Прочее целевое финансирование и поступления»;

86-03 «Административно-хозяйственные затраты, понесенные Фондом на осуществление общественно-основной деятельности, определенной Уставом»

Аналитический учет ведется по каждому направлению деятельности Фонда.

2.10. Учет финансовых вложений

За единицу бухгалтерского учета финансовых вложений в ценные бумаги принимается отдельная ценная бумага. Ценные бумаги, приобретенные по одинаковой стоимости в одно и то же время, учитываются методом партионного учета.

Стоимостью финансовых вложений признается сумма фактических затрат на их приобретение с учетом накопленного купонного дохода, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. В случае несущественности величины затрат на приобретение финансовых вложений такие затраты признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором они были приняты к бухгалтерскому учету. Уровень существенности составляет 5% (включительно) от величины финансового вложения.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Переоценку по данным финансовым вложениям Фонд производит ежеквартально по рыночной цене (3) исходя из данных, предоставляемых ПАО Московская биржа.

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

Признаками обесценения финансовых вложений, являются:

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

Расчет дисконтированной стоимости по долговым ценным бумагам и займам:

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

2.11. Учет государственных субсидий

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

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

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

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

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

2.12. Учет расходов по займам и кредитам

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

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

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

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

2.13. Учет доходов

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

В 2019 году Фонд получал и признавал доходы от приносящей доход деятельности, а именно: доходы по операциям с ценными бумагами, доходы, полученные по денежным вкладам (депозитам).

2.14. Учет расходов

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, вне зависимости от факта оплаты, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Учет расходов Фонда ведется на балансовом счете 26 «Общехозяйственные расходы».

К расходам, учитываемым на счете 26, относятся в том числе: расходы на приобретение расходных материалов для оргтехники, расходы на приобретение производственного и хозяйственного инвентаря, расходы на канцелярские товары и принадлежности, расходы на хозяйственные материалы, расходы на содержание, ремонт и эксплуатацию административных зданий, командировочные расходы, расходы на формирование корпоративного имиджа и реализацию информационной политики, расходы на оплату труда, консультационные расходы и аудит, расходы по обеспечению безопасности деятельности, расходы на участие и организацию семинаров, выставок, конференций и иных мероприятий, расходы на услуги связи, расходы по приобретению, технической поддержке и сопровождению программного обеспечения, расходы на услуги банка, госпошлины, нотариальные тарифы и иные обязательные платежи, страховые взносы, расходы на подписку на периодические издания, расходы по обеспечению нормальных условий труда и техники безопасности, иные косвенные расходы.

Косвенные расходы, учтенные на счете 26, ежемесячно списываются в дебет счета 86.

2.15. Учет оценочных резервов и оценочных обязательств

Проверка (инвентаризация) обоснованности признания и величины оценочного обязательства осуществляется в конце отчетного года, а также при наступлении новых событий, связанных с этим обязательством (Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», ПБУ 8/2010). По результатам проверки обоснованности признания и величины оценочного обязательства сумма оценочного обязательства остается без изменения, либо корректируется следующим образом.

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

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

При признании оценочного обязательства по оплате отпусков в расчет включаются обязательства Фонда по страховым взносам, которые приведут к уменьшению экономических выгод организации в случае наступления события в виде предоставления отпуска работнику или выплаты компенсации за неиспользованный отпуск, т.е. с потенциальных сумм отпускных, включенных в расчет оценочного обязательства.

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

Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией и при этом:

- не погашена в сроки, установленные договором;
- с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В бухгалтерском учете формируется резерв по сомнительным долгам (Дт 86.03 – Кт 63 «Резервы по сомнительным долгам»).

2.16. Расходы будущих периодов

Расходы, связанные с приобретением неисключительных прав на использование результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, в том числе неисключительных прав на использование программного обеспечения, архитектурных проектов и т.п. (далее – неисключительные права), осуществляемые на основании лицензионных договоров (соглашений) и других договоров, в соответствии с которыми Фонд приобретает неисключительные права, учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов» и списываются равномерно в течение срока их использования.

2.17. Отложенный налог на прибыль

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

2.18. Изменения в учетной политике

Фонд добавил в учетную политику на 2020 год описание учета приобретенных ценных бумаг в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

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

В учетную политику на 2019 год Фонд добавлял описание подхода к учету приобретаемых объектов недвижимости путем заключения ДДУ с застройщиками в соответствии с федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Данные дополнения не повлияли на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Фонда за 2018 год.

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

3.1. Нематериальные активы

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

Вид НМА	Период	Изменения за период, тыс. руб.				На 31 декабря 2019 года
		На 01 января 2019 года	затраты за период	в т.ч. сумма НДС, включенная в стоимость	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
исключительное право на программы ЭВМ	за 2019г.	9 658	18 300	3 050	27 958	27 958
	за 2018г.	9 658	–	–	–	9 658
	за 2017г.	–	9 658	1 473	–	9 658

3.2. Основные средства

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

Наличие и движение основных средств представлено в таблице ниже.

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

Незавершенные капитальные вложения представлены в таблице ниже.

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

3.3. Финансовые вложения

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

Вложения Фонда в ценные бумаги представлены вложениями в государственные ценные бумаги (облигации федерального займа) и корпоративные ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «ДОМ.РФ»).

Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, отраженные в балансе Фонда на 31 декабря 2019 года, по видам представлены в таблице ниже:

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

По состоянию на 31 декабря 2019 года резерв под обесценение финансовых вложений не формировался.

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

На 31 декабря 2019 года Фонд имеет долю владения в дочерней компании. Соответствующие вложения в уставный капитал отражены на бухгалтерском балансе в финансовых вложениях:

Дочерняя компания	Доля на 31 декабря 2019 года	Стоимость на 31 декабря 2019 года
ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков»	100%	21 000
Итого	–	21 000

Наличие и движение финансовых вложений отражено в таблице ниже.

Таблица. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	Реклассификация из долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	за 2019г.	406 428	(1 019)	1 658 248	-	-	-	42 582	(383 960)	1 679 248	43 031
	за 2018г.	-	-	406 428	-	-	-	(1 019)	-	406 428	(1 019)
	за 2017г.	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
взнос в уставный капитал ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков»	за 2019г.	21 000	-	-	-	-	-	-	-	21 000	-
	за 2018г.	-	-	21 000	-	-	-	-	-	21 000	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
облигации федерального займа	за 2019г.	385 428	(1 019)	707 600	-	-	-	20 564	(383 960)	707 600	21 013
	за 2018г.	-	-	385 428	-	-	-	(1 019)	-	385 428	(1 019)
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
облигации (эмитент АО «ДОМ.РФ»)	за 2019г.	-	-	950 648	-	-	-	22 018	-	950 648	22 018
	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	за 2019г.	6 407 877	(4 181)	26 397 671	(16 659 387)	(3 650)	-	45 233	383 960	16 531 590	35 933
	за 2018г.	-	-	6 686 901	(279 024)	(275)	-	(3 906)	-	6 407 877	(4 181)
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Депозиты	за 2019г.	-	-	10 000 000	-	-	-	-	-	10 000 000	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
облигации федерального займа	за 2019г.	4 521 198	(1 561)	13 011 256	(16 594 197)	(3 650)	-	32 968	383 960	1 323 685	26 289
	за 2018г.	-	-	4 797 133	(275 935)	(275)	-	(1 286)	-	4 521 198	(1 561)
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
облигации (эмитент АО «ДОМ.РФ»)	за 2019г.	1 886 679	(2 620)	3 386 415	(65 190)	-	-	12 265	-	5 207 905	9 644
	за 2018г.	-	-	1 889 768	(3 089)	-	-	(2 620)	-	1 886 679	(2 620)
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	за 2019г.	6 814 305	(5 200)	28 055 919	(16 659 387)	(3 650)	-	87 815	-	18 210 838	78 964
	за 2018г.	-	-	7 093 329	(279 024)	(275)	-	(4 925)	-	6 814 305	(5 200)
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.4. Прочие внеоборотные активы

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

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

3.5. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы Фонда представлены следующим образом.

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

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

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался.

3.6. Дебиторская задолженность

Весь объем дебиторской задолженности Фонда представлен краткосрочной задолженностью. Дебиторская задолженность на 31 декабря 2019 года представлена следующим образом:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

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

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

Остаток денежных средств на счетах в банках на 31 декабря 2019 года составляет 11 780 609 тыс. руб., из них остаток средств застройщиков на компенсационном счете, перечисленных в соответствии с Законом № 218-ФЗ в виде обязательных отчислений (взносов), составляет 2 688 370 тыс. руб. Данные средства представляют собой величину обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд для исполнения обязательств Фонда перед гражданами – участниками долевого строительства.

3.8. Пояснения к отчету о целевом использовании средств

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

	01.01.2019г.- 31.12.2019г.	01.01.2018г.- 31.12.2018г.
Остаток средств на начало отчетного года	(63 818 585)	(493 170)
Поступило средств в виде:	99 961 605	17 754 970
субсидии из федерального бюджета в виде имущественных взносов Российской Федерации для осуществления мер по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства многоквартирных домов	41 547 009	8 000 000
субсидии из бюджетов субъектов Российской Федерации в виде имущественных взносов для осуществления мер по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства многоквартирных домов	23 284 940	–
обязательные отчисления застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства	33 863 756	9 655 188
прибыль от приносящей доход деятельности	1 265 900	99 782
Использовано средств		
Расходы на целевые мероприятия, в том числе:	(61 614 560)	(8 546 660)
финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства	(61 179 403)	(8 000 000)
финансирование процедуры конкурсного производства застройщиков, признанных несостоятельными (банкротами) по решению суда	(385 157)	(545 660)
добровольный имущественный взнос в Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» в целях финансирования деятельности некоммерческой организации Фонда в соответствии с договором от 08.04.2019 № ФЗП-28/36-19	(50 000)	–
перечисление добровольного имущественного взноса в соответствии с решением о создании от 09.08.2018 № 08-2-РШ Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков»	–	(1 000)
Расходы на содержание аппарата управления	(372 169)	(39 425)
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	(321 152)	(29 917)
аренда офисных помещений	(46 813)	(2 809)
расходы на служебные командировки и деловые поездки	(1 608)	(41)
расходы на услуги связи	(1 856)	(6 437)
программы для ЭВМ	(698)	(123)
прочие	(42)	(98)
Приобретение объектов нематериальных активов	(18 300)	–
Прочие расходы	(242 695)	(69 013)
проценты по займам	(51 982)	(7 558)
расходы на бухгалтерское сопровождение, консультационные услуги	(73 716)	(44 503)
Вознаграждение банка-агента за услуги связанные с выплатой возмещению гражданам в соответствии с пунктами 1 и 1.1 статьи 13 Закона № 218-ФЗ	(35 928)	–

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

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

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

Согласно актуарному заключению оценочная величина обязательств Фонда по договорам долевого участия на 31.12.2019 составила 461 764 722 тыс. руб., обязательств, поступивших в рамках 153-ФЗ, составила 111 040 742 тыс. руб., обязательств по состоявшимся убыткам составила 4 574 933 тыс. руб. Данные величины основываются на оценках, полученных исходя из разумных предположений и адекватных, релевантных и применимых актуарных методов и представляет собой стоимость обязательств по оплате произошедших дефолтов застройщиков и расходов на их урегулирование, а также оценки будущих поступлений.

3.9. Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества

Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества на 31 декабря 2019 года представлен следующим образом:

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

3.10. Заемные средства

Задолженность по займам полученным представлена следующим образом:

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

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

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

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

3.11. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2019 года представлена следующим образом:

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

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

3.12. Оценочные обязательства

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

Таблица. Движение оценочных обязательств

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

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

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

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

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

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

3.13. Прочие доходы

В течение 2019 и 2018 годах были получены следующие доходы:

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

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

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

3.14. Прочие расходы

Прочие расходы за 2019 и 2018 годы представлены следующим образом:

Прочие расходы	2019 г.	2018 г.
Стоимость облигации при покупке	16 197 093	237 253
Переоценка по ценным бумагам	27 704	17 689
Комиссия за депозитарные услуги	2 607	974
Комиссия биржи	1 052	652
Комиссии брокера	222	161
Прочие	169	6
Прочие расходы, итого	16 228 847	256 735

3.15. Налог на прибыль организаций

Порядок формирования налоговой базы по налогу на прибыль осуществляется в соответствии с Главой 25 НК РФ.

Прибыль до налогообложения за 2019 год составила 1 542 708 тыс. руб. (за 2018 год прибыль до налогообложения составляла 117 317 тыс. руб.).

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

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

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

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

	За 2019 г.	За 2018 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	1 542 708	117 317
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, облагаемой по ставке 15%	(95 202)	(117 783)
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, облагаемой по ставке 20%	(181 606)	247
Постоянные разницы:	–	–
Временные разницы:	(81 625)	6 956
Переоценка ценных бумаг	(84 164)	5 200
Комиссия брокера	(61)	154
Комиссия биржи	190	628
Комиссия за депозитарные услуги	2 607	974
Прочие доходы (расходы)	(197)	–
Налогооблагаемая прибыль (убыток)	1 461 083	124 274
Убыток текущего периода по НУ	–	–
Налог на прибыль	260 483	18 927

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

К операциям со связанными сторонами, в основном, операции по финансированию мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, услуги по ведению бухгалтерского и налогового сопровождения, а также вознаграждение основного управленческого персонала.

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

Генеральный директор Фонда:

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

Заместители генерального директора Фонда:

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

Финансовый директор Фонда:

Овсепян Давид Самвелович, с 01.01.2019.

Главный бухгалтер Фонда:

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

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

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

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

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

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

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

Органами управления Фонда являются наблюдательный совет Фонда, правление Фонда и генеральный директор Фонда. Высшим органом управления Фонда является наблюдательный совет Фонда.

Наблюдательный совет Фонда осуществляет контроль за деятельностью Фонда, в том числе за исполнением принимаемых органами управления Фонда решений, использованием средств Фонда, соблюдением Фондом положений законодательства Российской Федерации и устава Фонда.

Согласно Распоряжению Правительства Российской Федерации от 7 октября 2017 года № 2203 (в редакции распоряжения Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2018 года № 2753-р) членами наблюдательного совета Фонда назначены следующие лица:

Председатель Наблюдательного совета Фонда:

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

Члены Наблюдательного совета Фонда:

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

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

Председатель Правления Фонда:

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

Члены Правления Фонда:

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

4.1. Операции со связанными сторонами

Денежные потоки с обществом, находящимся под контролем государства

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Денежные потоки с дочерними организациями и прочими связанными сторонами

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

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

Дебиторская задолженность

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

	на 31 декабря 2019 года	на 31 декабря 2018 года	на 31 декабря 2017 года
Дебиторская задолженность			
Расчеты с брокером по операциям с ценными бумагами (прочие компании с государственным участием)	–	2 300 000	–
Начисленный купонный доход по ценным бумагам (Минфин России)	19 199	27 705	–
Начисленный купонный доход по ценным бумагам (АО «ДОМ.РФ»)	48 197	19 601	–
Средства целевого финансирования (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации)	35 350 732	7 956 473	–
Средства целевого финансирования (Министерство жилищной политики Московской области)	4 010 987	–	–
Ивановская область	15 900	–	–
Ставропольский край	62 000	–	–
Ленинградская область	180 500	–	–
Орловская область	37 700	–	–
Тамбовская область	35 600	–	–
Республика Башкортостан	175 000	–	–
Челябинская область	183 500	–	–
Ярославская область	263 866	–	–
Самарская область	140 250	–	–

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

В 2019 году Фондом согласно пункта 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» (ПБУ 13/2000) учтены субсидии из федерального бюджета в виде имущественных взносов Российской Федерации для осуществления мер по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства многоквартирных домов в рамках соглашений от 24.10.2018 № ФЗП-16/36-18/07-23/с, от 26.12.2018 № ФЗП-16/57-18, от 09.08.2019 № 069-20-2019-004, от 10.10.2019 № 069-20-2019-005 с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в общей сумме 43 456 473 тыс. руб.

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

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

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

Заемные средства и кредиторская задолженность

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

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

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

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

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

Так же на 31.12.2019 у Фонда имеются обязательства по финансированию завершения строительства представлена обязательством перед некоммерческой организацией Фонда финансированию завершения строительства проектов ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный», ЖК «Новинки Smart City» в соответствии с условиями соглашений о предоставлении финансирования, заключенного между Фондом и его некоммерческой организации

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

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

5. РИСКИ И УСЛОВАННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

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

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

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

Актuarные допущения

Используемые допущения основаны на прошлом опыте, текущих внутренних данных, внешних индексах и контрольных показателях, которые отражают наблюдаемые рыночные данные и прочую публичную и внутреннюю информацию. Актuarные

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Операционные расходы

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

Тяжесть страховых случаев

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

Консервативность присвоения признака дефолта на уровне проекта/очередки

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

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

Текущий размер величины обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд является недостаточным для выполнения всех текущих и потенциальных обязательств перед участниками долевого строительства в целом. По состоянию на 31 декабря 2019 года Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности на горизонте свыше одного года, что может привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые

обязательства. Однако с учетом обстоятельств, изложенных в п. 2.1 пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности, в рамках допущения о непрерывности деятельности активы и обязательства учитываются исходя из того, что Фонд будет в состоянии реализовывать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Другие виды рисков

Рыночный риск

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

Статьи баланса Фонда, не подвержены рыночному риску, поскольку:

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

Правовые риски

- Внутренний рынок:

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

- Внешний рынок:

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

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Ряд положений действующего российского налогового законодательства сформулированы недостаточно четко и однозначно, что зачастую приводит к их различному толкованию, выборочному и непоследовательному применению, а также частым и в ряде случаев мало предсказуемым изменениям с возможностью их ретроспективного применения. Фонд внимательно следит за текущими изменениями российского налогового законодательства, уделяя внимание развитию судебной практики по спорным налоговым вопросам.

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

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

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

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

- Внутренний рынок:

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

- Внешний рынок:

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

Страновые и региональные риски

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

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

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

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

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

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

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

Репутационные риски

Руководство Фонда считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его контрагентов вследствие негативного представления о деятельности Фонда, соблюдении сроков выполнения работ (услуг) и обязательств, а также участия Фонда в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Фондом как несущественные.

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный директор, Председатель Правления
О. Говорун

Главный бухгалтер
Я. Жиганова

27 марта 2020 года

