

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

Консолидированная финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2018 года

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

Содержание	Стр.
Консолидированный отчет о совокупном доходе	7
Консолидированный отчет о финансовом положении	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	11
2. Основа подготовки отчетности	12
3. Допущение о непрерывности деятельности	12
4. Процентные доходы и расходы	13
5. Операционные расходы	13
6. Налог на прибыль	13
7. Денежные средства и их эквиваленты	14
8. Инвестиционные ценные бумаги	15
9. Прочие активы	16
10. Обязательства перед участниками долевого строительства	16
11. Заемные средства	17
12. Прочие обязательства	18
13. Условные и договорные обязательства	18
14. Управление финансовыми рисками	19
15. Анализ сроков погашения активов и обязательств	25
16. Оценка справедливой стоимости	26
17. Операции со связанными сторонами	26
18. Основные принципы учетной политики	27
19. Существенные учетные суждения и оценки	41
20. События после отчетной даты	42

Аудиторское заключение независимого аудитора

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

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - «Фонд») и ее дочерних организаций (далее - «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 г., консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2018 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на Примечание 3 «Допущение о непрерывности деятельности» к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что в соответствии с отчетом ответственного актуария текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договора участия в долевом строительстве, установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств, а также что на 31 декабря 2018 г. Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности на горизонте свыше одного года. Данные обстоятельства могут привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые обязательства. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и наблюдательного совета Фонда за консолидированную финансовую отчетность

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

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

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

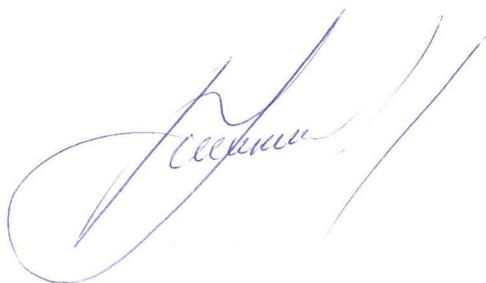
Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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



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

4 апреля 2019 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 «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11603050648.



Консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Взносы в компенсационный фонд	10	9 656	85
Изменение величины обязательств перед участниками долевого строительства	10	(72 425)	(552)
Процентные доходы	4	124	-
Процентные расходы	4	(44)	-
Создание резервов под кредитные убытки	7,8	(6)	-
Операционные расходы	5	(135)	(26)
Убыток до налогообложения		(62 830)	(493)
Расход по налогу на прибыль	6	(18)	-
Чистый убыток		(62 848)	(493)
Прочий совокупный убыток, подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов			
Нереализованные убытки по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(5)	-
Величина изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		5	-
Общий совокупный убыток		(62 848)	(493)

Консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 4 апреля 2019 года.

Плутник А.А.
Генеральный директор, Председатель Правления

Максимова Е.Ю.
Главный бухгалтер

Консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	7	11 025	111
Инвестиционные ценные бумаги	8	6 835	-
Основные средства		3	-
Нематериальные активы		22	10
Отложенные налоговые активы		1	-
Прочие активы	9	2 707	-
Итого активы		20 593	121
Обязательства			
Обязательства перед участниками долевого строительства	10	72 977	552
Заемные средства	11	3 072	31
Обязательства по текущему налогу на прибыль		8	-
Прочие обязательства	12	7 867	21
Итого обязательства		83 924	604
Собственные средства			
Непокрытый убыток		(63 331)	(483)
Итого собственные средства		(63 331)	(483)
Итого обязательства и собственные средства		20 593	121

Консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	2018 год	2017 год
Операционная деятельность			
Взносы в компенсационный фонд		9 656	85
Проценты полученные		118	-
Авансы, выданные в рамках финансирования завершения строительства	9	(2 683)	-
Выплаты в рамках финансирования конкурсных процедур		(175)	-
Выплаты поставщикам прочих товаров и услуг		(59)	(5)
Заработная плата и прочее вознаграждение, выплаченное сотрудникам		(47)	(7)
Операционные налоги и страховые взносы уплаченные		(18)	(2)
Комиссии уплаченные		(2)	-
Налог на прибыль уплаченный		(11)	-
Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности		6 779	71
Инвестиционная деятельность			
Реализация инвестиционных ценных бумаг		233	-
Приобретение инвестиционных ценных бумаг		(7 072)	-
Приобретение нематериальных активов		(19)	-
Приобретение основных средств		(3)	(1)
Чистое расходование денежных средств в инвестиционной деятельности		(6 861)	(1)
Финансовая деятельность			
Получение заемных средств		2 997	31
Получение государственных субсидий		8 000	-
Получение финансовой помощи		-	10
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		10 997	41
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		10 915	111
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты		(1)	-
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		111	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		11 025	111

Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	Непокрытый убыток	Итого собственные средства
На 15 декабря 2016 года		-	-
Чистый убыток		(493)	(493)
Общий совокупный убыток		(493)	(493)
Финансовая помощь	17	10	10
На 31 декабря 2017 года		(483)	(483)
Остаток по состоянию на 1 января 2018 года, пересчитанный в соответствии с МСФО (IFRS) 9	18	(483)	(483)
Чистый убыток		(62 848)	(62 848)
Общий совокупный убыток		(62 848)	(62 848)
На 31 декабря 2018 года		(63 331)	(63 331)

1. Общая информация

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – «Фонд») создана Российской Федерацией в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 218-ФЗ»).

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

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

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

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации.

Основные виды деятельности Фонда:

- ▶ формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (далее – «компенсационный фонд»);
- ▶ выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам – участникам долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщика;
- ▶ финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда;
- ▶ финансирование за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры в целях последующей безвозмездной передачи указанных объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;
- ▶ инвестирование временно свободных средств, осуществление иной приносящей доход деятельности, направленной на достижение поставленных перед Фондом целей.

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

На основании подпункта 2 пункта 3 статьи 9.1 Федерального закона от 29.07.2017 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и в соответствии с Решением Фонда от 09.08.2018 №08-1-РШ учреждено общество с ограниченной ответственностью «Технический заказчик Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков»), 15 августа 2018 года в ЕГРЮЛ внесена запись о регистрации. Основным видом деятельности является деятельность застройщика, технического заказчика.

В целях реализации мероприятий, связанных с восстановлением нарушенных прав участников долевого строительства в порядке, определенном Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии с Решением Фонда от 09.08.2018 №08-2-РШ учреждена некоммерческая унитарная организация Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» (Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков»), 6 сентября 2018 года в ЕГРЮЛ внесена запись о регистрации. Основными видами деятельности являются реализация мероприятий, направленных на восстановление нарушенных прав участников долевого строительства (в том числе путем исполнения роли застройщика), привлечение ресурсов для достижения целей фонда.

1. Общая информация (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2018 года численность работников Группы составила 52 человека (31 декабря 2017 года: 3 человека), в том числе численность Фонда – 4 человека, численность ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» – 48 человек.

2. Основа подготовки отчетности

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

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

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

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

3. Допущение о непрерывности деятельности

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

Вместе с тем, п. 2 ст. 10 Закона № 218-ФЗ предусматривается возможность изменения размера обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд (далее – «тарифа») на основании федерального закона не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда. Отчетом об актуарном оценивании по состоянию на 31 декабря 2018 года определена центральная оценка тарифа, обеспечивающая платежеспособность Фонда в 50% случаев, в размере не менее 14,5% от суммы ДДУ.

По состоянию на 31 декабря 2018 года Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности на горизонте свыше одного года, что также может привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые обязательства.

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

Руководство Фонда полагает, что непрерывность деятельности Фонда может быть обеспечена за счет внесения в имущество Фонда имущественного взноса Российской Федерации на финансирование мероприятий по завершению строительства в соответствии с п. 1 ст. 9.1 Закона № 218-ФЗ.

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



4. Процентные доходы и расходы

	<u>2018 год</u>	<u>2017 год</u>
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		
Денежные средства и их эквиваленты	5	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	119	-
Итого процентные доходы	124	-
Процентные расходы		
Заемные средства	(44)	-
Итого процентные расходы	(44)	-

5. Операционные расходы

	<u>2018 год</u>	<u>2017 год</u>
Вознаграждение сотрудников	(59)	(10)
Профессиональные услуги	(61)	(14)
Расходы на услуги связи	(7)	-
Арендная плата	(3)	-
Комиссионные расходы	(2)	-
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(1)	-
Прочие	(2)	(2)
Итого операционные расходы	(135)	(26)

6. Налог на прибыль

	<u>2018 год</u>	<u>2017 год</u>
Расход по текущему налогу на прибыль	(19)	-
Экономия по отложенному налогу на прибыль	1	-
Итого расход по налогу на прибыль	(18)	-

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

6. Налог на прибыль (продолжение)

При определении налоговой базы по налогу на прибыль учитываются доходы и связанные с ними расходы от временного размещения свободных остатков средств целевых поступлений в виде процентов, полученных по договорам банковского счета, банковского депозита, а также по инвестиционным ценным бумагам.

Эффективная ставка налога на прибыль отличается от законодательно установленной ставки налогообложения прибыли. Ниже представлена сверка расхода по налогу на прибыль, рассчитанного по законодательно установленной ставке, с фактическим расходом по налогу на прибыль:

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Убыток до налогообложения	(62 830)	(493)
Законодательно установленная ставка налога	20%	20%
Теоретические доходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	12 566	99
Налоговый эффект от расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу	(12 590)	(99)
Налоговый эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%	6	-
Итого расход по налогу на прибыль	(18)	-

7. Денежные средства и их эквиваленты

	<i>31 декабря 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Средства государственных субсидий на счете в Управлении Федерального казначейства	7 956	-
Денежные средства на брокерских счетах в банке	2 300	-
Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке	653	82
Денежные средства на номинальном счете в банке	71	3
Денежные средства на текущих счетах в банке	46	26
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	11 026	111
Резерв под кредитные убытки	(1)	-
Итого денежные средства и их эквиваленты	11 025	111

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	<i>Стадия 1</i>
На 1 января 2018 года	-
Создание резерва	1
На 31 декабря 2018 года	1

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

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

Денежные средства на номинальном счете представляют собой взносы застройщиков в рамках ДДУ, по которым получено уведомление о государственной регистрации, и подлежащие перечислению на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней с даты получения уведомления. Средства компенсационного фонда используются только на определенные федеральными законами цели, в частности, за счет средств компенсационного фонда осуществляется выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства и финансирование завершения строительства. На имущество, составляющее компенсационный фонд, не может быть обращено взыскание по обязательствам Фонда.

7. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Средства государственных субсидий на счете в Управлении Федерального казначейства представляют собой ограниченные к использованию денежные средства, предоставленные Группе в рамках соглашений о предоставлении в 2018 году из федерального бюджета субсидии в виде имущественного взноса Российской Федерации для осуществления мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства – многоквартирных домов в соответствии с Планом мероприятий по восстановлению прав граждан –участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан групп», утвержденного Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В. Мутко 21 июля 2018 года за №5620п-П9 (далее - «Дорожная карта»). Перечисление Субсидии осуществляется на открытый Фонду в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации в Управлении Федерального казначейства по г. Москве лицевой счет для учета денежных средства юридических лиц, не являющихся участниками бюджетного процесса.

8. Инвестиционные ценные бумаги

	<u>31 декабря 2018 года</u>	<u>31 декабря 2017 года</u>
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		
Облигации федерального займа	4 931	-
Корпоративные облигации	1 904	-
Итого инвестиционные ценные бумаги	6 835	-

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	<u>Стадия 1</u>
На 1 января 2018 года	-
Создание резерва	5
На 31 декабря 2018 года	5

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

	<u>31 декабря 2018 года</u>	
	<u>Срок погашения</u>	<u>Ставка купона, %</u>
Облигации федерального займа	2019 - 2020	6,4 - 7,5
Корпоративные облигации	2019 - 2050	7,9 - 8,0

Справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг соответствует их балансовой стоимости и относится к уровню 1 иерархии источников справедливой стоимости.

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

	<u>31 декабря 2018 года</u>	
	<u>Облигации федерального займа</u>	<u>Корпоративные облигации</u>
Standard & Poor's, Moody's, Fitch		
BB+, Ba1, BB+	4 931	-
BBB-, Baa3, BBB-	-	1 904
Итого инвестиционные ценные бумаги	4 931	1 904

9. Прочие активы

	<i>31 декабря 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность в рамках финансирования строительства	19	-
Итого прочие финансовые активы	19	-
Прочие нефинансовые активы		
Авансы, выданные в рамках финансирования строительства	2 683	-
Прочие авансы выданные	4	-
Прочие налоги, уплаченные авансом, за исключением налога на прибыль	1	-
Итого прочие нефинансовые активы	2 688	-
Итого прочие активы	2 707	-

Авансы, выданные в рамках финансирования строительства, представляют собой задолженность застройщиков ГК «Урбан Групп» перед Группой по договорам на выполнение функций технического заказчика и осуществления строительного контроля.

10. Обязательства перед участниками долевого строительства

В целях защиты прав граждан – участников долевого строительства в случаях банкротства застройщиков Фонд принимает на себя следующие обязательства в отношении объектов, по которым осуществлялись взносы в компенсационный фонд:

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

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

	<i>31 декабря 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Обязательства по урегулированию убытков	70 695	552
Обязательства по урегулированию состоявшихся убытков	2 282	-
Итого обязательства перед участниками долевого строительства	72 977	552

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

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
На 1 января	552	-
Увеличение обязательств в связи с поступлением взносов в компенсационный фонд	9 656	82
Актуарная переоценка	62 769	470
На 31 декабря	72 977	552

В составе обязательств по урегулированию состоявшихся убытков отражены обязательства Группы по проектам застройщиков ГК «Урбан Групп», признанными несостоятельными Арбитражным судом Московской области в июле 2018 года, в размере 2 015 млн рублей, равном предельной ответственности Группы по всем ДДУ, в отношении которых застройщиками осуществлялись взносы в компенсационный фонд.

10. Обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

Завершение строительства объектов ГК «Урбан Групп», в отношении которых взносы в компенсационный фонд не производились, осуществляется в соответствии с планом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан групп» от 21.07.2018 №5620п-П9, утвержденным Правительством Российской Федерации, в рамках которого предусмотрены, в том числе, следующие мероприятия:

- ▶ обеспечение информирования граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан-групп» о порядке осуществления их прав и организация взаимодействия с гражданами – участниками долевого строительства;
- ▶ проведение независимой оценки рыночной стоимости объектов незавершенного строительства застройщиков, разработка и проведение экспертизы проектно-сметной документации в отношении многоквартирных домов и объектов инфраструктуры;
- ▶ реализация мероприятий по завершению строительства жилых домов ГК «Урбан Групп», в том числе заключение договора на выполнение функций технического заказчика между застройщиками и дочерним обществом Фонда ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков», а также передача имущества и обязательств застройщиков новому застройщику.

В рамках Дорожной карты в декабре 2018 года Фонду предоставлены государственные субсидии из Федерального бюджета в виде имущественного взноса на общую сумму 8 млрд рублей в целях финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры ГК «Урбан-групп», в том числе финансирования процедур конкурсного производства (Примечание 12).

В составе обязательств по урегулированию состоявшихся убытков также отражены обязательства Группы по проектам застройщиков СК «Реставрация», признанными несостоятельными Арбитражным судом Красноярского края в декабре 2018 года, в размере 268 млн рублей, равном предельной ответственности Группы по всем ДДУ, в отношении которых застройщиками осуществлялись взносы в компенсационный фонд.

11. Заемные средства

	31 декабря 2018 года			31 декабря 2017 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Ставка:						
фиксированная до погашения						
Займы полученные	2019	3 072	6,7 - 8,8	2019	31	7,8
Итого заемные средства		3 072			31	

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года справедливая стоимость заемных средств относилась к уровню 3 в иерархии источников справедливой стоимости. Справедливая стоимость и непризнанный доход составили 2 862 млн рублей и 210 млн рублей соответственно (31 декабря 2017 года: справедливая стоимость и непризнанный расход - 32 млн рублей и 1 млн рублей соответственно).

В таблице ниже представлено изменение заемных средств Группы:

	2018 год	2017 год
На 1 января		
Получение заемных средств	31	-
Начисление процентных расходов	2 997	31
На 31 декабря	3 072	31

В целях реализации Дорожной карты в сентябре 2018 года Группой заключен договор со связанной стороной о предоставлении займа в размере 3 млрд рублей для финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов, в отношении которых взносы в компенсационный фонд не осуществлялись, со сроком погашения 30 августа 2019 года. По состоянию на 31 декабря 2018 года заемные средства в рамках вышеуказанного договора предоставлены Группе в размере 2 711 млн рублей, невыбранная часть займа предоставлена Группе в январе 2019 года (Примечание 20).

12. Прочие обязательства

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Прочие финансовые обязательства		
Задолженность перед застройщиками в рамках финансирования процедур конкурсного производства	371	-
Оценочные обязательства по оплате профессиональных услуг	16	9
Кредиторская задолженность по оплате товаров и услуг	15	12
Задолженность перед персоналом по оплате труда	8	-
Итого прочие финансовые обязательства	410	21
Прочие нефинансовые обязательства		
Государственные субсидии	7 454	-
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	3	-
Итого прочие нефинансовые обязательства	7 457	-
Итого прочие обязательства	7 867	21

В таблице ниже представлено изменение суммы обязательств Группы в рамках предоставленных государственных субсидий и соглашений о финансировании процедур конкурсного производства:

	Государственные субсидии	Задолженность перед застройщиками в рамках финансирования процедур конкурсного производства
На 1 января 2018 года	-	-
Получение государственных субсидий	8 000	-
Начисление задолженности в рамках соглашений о финансировании процедур конкурсного производства	(546)	546
Погашение задолженности в рамках финансирования процедур конкурсного производства	-	(175)
На 31 декабря 2018 года	7 454	371

13. Условные и договорные обязательства

Условия ведения деятельности

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

Рынок жилья и строительства

Рост доступности ипотеки в сочетании с потребностью населения в современном и комфортном жилье формирует платежеспособный спрос на новое жилье и создает основу для будущего роста объемов строительства. По уточненным данным Росреестра физическими лицами в 2018 году заключено 659,9 тыс. договоров участия в долевом строительстве (+4,5% к 2017 году).

Всего, по уточненным данным Росстата, в 2018 году построено 1 076,7 тыс. новых квартир общей площадью 75,7 млн кв. метров жилья (-4,5% к площади построенного жилья в 2017 году). Деятельность Фонда способствует росту спроса населения на новостройки ввиду того, что Фонд обеспечивает механизм государственной гарантии завершения строительства объекта, либо возврата средств, вложенных в новое жилье. Планируемый переход застройщиков в середине 2019 года на осуществление строительства и продаж жилья с использованием эскроу-счетов обеспечит дополнительную защиту прав граждан – участников долевого строительства.

13. Условные и договорные обязательства (продолжение)

Номинальные цены на первичном рынке жилья растут с начала 2017 года, на вторичном рынке – с четвертого квартала 2017 года: по итогам четвертого квартала 2018 года по данным Росстата номинальная стоимость жилья увеличилась на 4,35% на первичном рынке, а на вторичном рынке – на 1,58% к концу четвертого квартала 2017 года. Реальные цены (за вычетом инфляции) с конца 2016 года на первичном рынке выросли на 0,4%, а на вторичном рынке – снизились на 4,1%. Такая разнонаправленная динамика цен объясняется перераспределением спроса в пользу востребованных проектов стандартного жилья в новостройках. Ключевой тенденцией является формирование спроса населения на жилье, построенное в комфортной и качественной городской среде. Жилье, отвечающее новым потребностям, будет востребовано, цены на жилье в таких проектах растут по мере роста строительной готовности объекта.

Судебные разбирательства

По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа не является объектом судебных исков и претензий. По мнению руководства, вероятные обязательства (при их наличии), возникающие в результате таких исков или претензий, не окажут существенного отрицательного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы в будущем.

Налогообложение

Действующее налоговое законодательство Российской Федерации допускает возможность разных толкований и подвержено часто вносимым изменениям. Интерпретация руководством Группы положений законодательства применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Обязательства по операционной аренде

В таблице ниже представлены обязательства Группы по договорам операционной аренды:

	<i>31 декабря 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Сроком менее 1 года	29	2
Итого	29	2

Группа заключила договоры операционной аренды офисных помещений на первоначальный срок 11 месяцев с возможностью возобновления по истечении срока действия.

14. Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Группы. Основными видами рисков, которые принимает на себя Группа, являются кредитный риск, риск концентрации, процентный риск, риск ликвидности, страховой риск и операционный риск.

Политика управления рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов, обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств, определение и дальнейшее соответствие имеющемуся риск-аппетиту Группы.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Группа, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры управления рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной конъюнктуры и совершенствования имеющихся подходов.

14. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Структура управления рисками

Группа выделяет отдельные виды рисков, которые оказывают наиболее значимое влияние на ее деятельность, и разрабатывает меры по предупреждению их реализации и снижению потенциального влияния.

Структура управления рисками включает следующие органы управления и работников Группы:

- ▶ на стратегическом уровне – Наблюдательный совет Фонда и Комитет Наблюдательного совета Фонда по аудиту;
- ▶ на управленческом уровне – Правление, Генеральный директор/Председатель Правления, Заместители генерального директора;
- ▶ на экспертном уровне – Риск-менеджмент;
- ▶ на пользовательском уровне – иные работники Группы, участвующие в процессах управления рисками.

На стратегическом уровне утверждается Стратегия развития Фонда, включая ключевые риски и подходы управления ими.

На управленческом уровне обеспечивается:

- ▶ принятие ключевых бизнес-решений;
- ▶ утверждение необходимых лимитов;
- ▶ утверждение механизмов и инструментов управления рисками;
- ▶ предоставление информации по рискам в составе Отчета о деятельности Фонда за отчетный год на рассмотрение Наблюдательного совета.

На экспертном уровне обеспечивается:

- ▶ разработка методик анализа и оценки рисков;
- ▶ подготовка предложений по вопросам управления рисками;
- ▶ разработка и внедрение инфраструктуры управления рисками;
- ▶ подготовка информации по рискам, в целях включения в состав Отчета о деятельности Фонда.

На пользовательском уровне обеспечивается:

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

Кредитный риск

Кредитный риск – риск потерь вследствие несвоевременного или неполного исполнения контрагентом своих обязательств. При размещении временно свободных денежных средств Группа стремится минимизировать кредитный риск, допуская инвестирование средств только в высоконадежные инструменты.

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года кредитный риск оценивается как очень низкий, максимальная подверженность Группы кредитному риску представлена следующими активами:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Денежные средства и их эквиваленты	11 025	111
Инвестиционные ценные бумаги	6 835	-
Прочие финансовые активы	19	-
Итого финансовые активы с кредитным риском	17 879	111

14. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск концентрации

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

Процентный риск

Процентный риск – риск потерь, связанных с изменением уровня процентных ставок, что приводит к изменению стоимости активов с фиксированной доходностью, в которые Группа инвестирует временно свободные денежные средства. Группа при размещении денежных средств руководствуется Инвестиционной декларацией Фонда, а также в полной мере соблюдает требования, установленные соответствующими актами Правительства Российской Федерации.

Для минимизации подверженности процентному риску Группа стремится к оптимизации инвестиционного портфеля с точки зрения дюрации активов, диверсификации активов, регулярной оценке процентного риска и непрерывному контролю за инвестированием временно свободных средств.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск убытков вследствие неспособности Группы обеспечить исполнение своих обязательств в полном объеме из-за несбалансированности по срочности финансовых активов и финансовых обязательств, в том числе вследствие несвоевременного исполнения финансовых обязательств одним или несколькими контрагентами Группы, и (или) возникновения непредвиденной необходимости немедленного и единовременного исполнения своих финансовых обязательств.

В качестве мер по ограничению риска ликвидности применяется создание плана ликвидности, содержащего прогнозы входящих и исходящих денежных потоков в соотношении с активами и обязательствами Группы, включая стресс-тестирование ликвидности, с учетом Инвестиционной декларации Фонда, установленного предельного объема инвестируемых временно свободных средств, принятых решений об осуществлении выплат из компенсационного фонда.



14. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности (продолжение)

В таблице ниже представлены недисконтированные денежные потоки к уплате по финансовым обязательствам Группы в разрезе договорных сроков, оставшихся до погашения, по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года:

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Суммарная величина оттока денежных средств</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Обязательства перед участниками долевого строительства	3 348	-	1 594	78 241	5 501	89	88 773	72 977
Заемные средства	-	-	3 118	-	-	-	3 118	3 072
Прочие финансовые обязательства	394	-	16	-	-	-	410	410
Итого финансовые обязательства по состоянию на 31 декабря 2018 года	3 742	-	4 728	78 241	5 501	89	92 301	76 459

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Суммарная величина оттока денежных средств</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Обязательства перед участниками долевого строительства	7	-	-	61	569	637
Заемные средства	-	-	-	-	36	36
Прочие финансовые обязательства	12	-	-	9	-	21
Итого финансовые обязательства по состоянию на 31 декабря 2017 года	19	-	-	70	605	694

14. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Страховой риск

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

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

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

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

Актуарные допущения

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

Ключевые допущения, использованные Группой для оценки обязательств по состоянию на 31 декабря 2018 года, представлены ниже.

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

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

Средневзвешенное по объему ответственности значение PD по объектам в составе обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года составило 23,4% с учетом поведенческого фактора (известной на дату просрочки относительно изначально запланированных дат строительства). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

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

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

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

14. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Страховой риск (продолжение)

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%

В таблице ниже представлен анализ чувствительности стоимости обязательств к изменениям ключевых допущений по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	<i>Изменение в допущениях</i>	<i>31 декабря 2017 года, млн рублей</i>	<i>31 декабря 2017 года, %</i>
Вероятность дефолта (PD)	+5%	26	4,8%
Вероятность дефолта (PD)	-5%	(26)	-4,8%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	+5%	26	4,8%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	-5%	(26)	-4,8%

Прочие допущения, использованные Группой 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 2019 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 95%. Снижение данного показателя приведет к уменьшению обязательств и уменьшению совокупного убытка за период.

Консервативность присвоения признака дефолта на уровне проекта/очереди

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

Операционный риск

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



15. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблицах ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года.

	<i>До востребова- ния и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Активы								
Денежные средства и их эквиваленты	4 570	370	1 622	4 462	-	-	-	11 025
Инвестиционные ценные бумаги	-	2 207	4 234	394	-	-	-	6 835
Основные средства	-	-	-	-	-	-	3	3
Нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	22	22
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	-	1	1
Прочие активы	5	-	2 702	-	-	-	-	2 707
Итого активы	4 575	2 577	8 558	4 856	-	-	26	20 593
Обязательства								
Обязательства перед участниками долевого строительства	3 348	-	1 519	64 333	3 736	41	-	72 977
Заемные средства	-	-	3 072	-	-	-	-	3 072
Обязательства по текущему налогу на прибыль	8	-	-	-	-	-	-	8
Прочие обязательства	1 527	370	1 638	4 331	-	-	-	7 867
Итого обязательства	4 883	370	6 229	68 664	3 736	41	-	83 924
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года	(308)	2 207	2 329	(63 808)	(3 736)	(41)	26	(63 331)
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года	(308)	1 899	4 228	(59 580)	(63 316)	(63 357)	(63 331)	

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

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Активы						
Денежные средства и их эквиваленты	111	-	-	-	-	111
Нематериальные активы	-	-	-	-	10	10
Итого активы	111	-	-	-	10	121
Обязательства						
Обязательства перед участниками долевого строительства	7	-	58	487	-	552
Заемные средства	-	-	-	31	-	31
Прочие обязательства	12	-	9	-	-	21
Итого обязательства	19	-	67	518	-	604
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года	92	-	(67)	(518)	10	(483)
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года	92	92	25	(493)	(483)	

16. Оценка справедливой стоимости

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

Группа использует иерархическую структуру методов оценки для определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов, описанную в Примечании 18.

Информация о справедливой стоимости в разрезе уровней иерархии по финансовым инструментам приведены в соответствующих примечаниях.

К финансовым инструментам, отраженным по справедливой стоимости, относятся инвестиционные ценные бумаги (Примечание 8). Справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг определяется с использованием методик оценки, для которых все существенные исходные данные прямо или косвенно наблюдаются на рынке.

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

17. Операции со связанными сторонами

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

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

К операциям со связанными сторонами относятся операции по приобретению услуг административного характера, аренды помещений, привлечение займов, размещение депозитов, расчетно-кассовое обслуживание, получение государственных субсидий и финансовой помощи.

<i>Консолидированный отчет о финансовом положении</i>	<i>Компании, связанные с государством</i>	
	<i>31 декабря 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	11 025	111
Инвестиционные ценные бумаги	6 835	-
Прочие активы	382	1
Обязательства		
Заемные средства	3 072	31
Прочие обязательства	7 468	2
 <i>Консолидированный отчет о совокупном доходе</i>	 <i>2018 год</i>	 <i>2017 год</i>
Процентные доходы	124	-
Процентные расходы	(44)	-
Операционные расходы	(41)	(6)

В 2017 году связанная сторона в соответствии с договором пожертвования предоставила безвозмездную финансовую помощь Фонду в размере 10 млн рублей для осуществления уставной деятельности. Данная операция отражена в консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств.

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2018 год, включая заработную плату, премии, прочие компенсации, составил 25 млн рублей (за 2017 год: 2 млн рублей). По состоянию на 31 декабря 2018 года к ключевым руководящим сотрудникам Группы относились члены Наблюдательного совета, Правления, Главный бухгалтер, Генеральный директор, заместитель Генерального директора.

18. Основные принципы учетной политики

Изменения в учетной политике

Группа впервые применила некоторые поправки к стандартам, которые вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу. Характер и влияние каждой поправки описаны ниже:

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

МСФО (IFRS) 9 заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и действует в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Группа не пересчитывала сравнительную информацию за 2017 год для финансовых инструментов, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 9. Применение МСФО (IFRS) 9 не оказало влияния на балансовую стоимость финансовых инструментов по состоянию на 1 января 2018 года, анализ изменений категорий и балансовой стоимости финансовых активов и обязательств приводится далее.

(а) Классификация и оценка

Согласно МСФО (IFRS) 9, все долговые финансовые активы, которые не соответствуют критерию «только погашение основного долга и процентов» (далее – «SPPI», от англ. «solely payments of principal and interest»), классифицируются при первоначальном признании как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (далее «ССПУ»). Согласно данному критерию, долговые инструменты, которые не соответствуют определению «базового кредитного соглашения», такие как инструменты, содержащие встроенную возможность конвертации, или кредиты без права регресса, оцениваются по ССПУ. Для долговых финансовых инструментов, которые соответствуют критерию SPPI, классификация при первоначальном признании определяется на основе бизнес-модели, согласно которой управляются данные инструменты:

- ▶ инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков, оцениваются по амортизированной стоимости (далее – «АС»);
- ▶ инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (далее – «ССПСД»);
- ▶ инструменты, которые удерживаются для прочих целей, классифицируются как оцениваемые по ССПУ.

Долевые финансовые активы при первоначальном признании требуются классифицировать как оцениваемые по ССПУ, кроме случаев, когда по собственному усмотрению принято решение, без права последующей отмены, классифицировать долевым финансовый актив как оцениваемый по ССПСД. Для долевым финансовым инструментам, классифицированных как оцениваемые по ССПСД, все реализованные и нереализованные доходы и расходы, кроме дивидендных доходов, признаются в составе прочего совокупного дохода, без права дальнейшей реклассификации в состав прибыли или убытка.

18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

Классификация и оценка финансовых обязательств остаются в основном неизменными по сравнению с существующими требованиями МСФО (IAS) 39.

Производные финансовые инструменты будут продолжать оцениваться по ССПУ. Встроенные производные финансовые инструменты больше не выделяются от основного финансового актива.

(б) Обесценение

Применение МСФО (IFRS) 9 меняет порядок учета Группой убытков от обесценения по кредитам, которые рассчитываются на основании модели ожидаемых кредитных убытков (далее – «ОКУ») вместо модели понесенных убытков, предусмотренной МСФО (IAS) 39. Начиная с 1 января 2018 года Группа признает резерв под ОКУ по всем долговым финансовым инструментам, которые не оцениваются по ССПУ. Согласно МСФО (IFRS) 9 требования, касающиеся обесценения, не применяются в отношении долевых инструментов.

Резерв под ОКУ оценивается в сумме кредитных убытков, которые, как ожидается, возникнут на протяжении срока действия финансового инструмента (ожидаемые кредитные убытки за весь срок), если кредитный риск по данному финансовому активу значительно увеличился с момента первоначального признания. В противном случае резерв под убытки будет оцениваться в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам. 12-месячные ОКУ – это часть ОКУ за весь срок, представляющая собой ОКУ, которые возникают вследствие дефолтов по финансовому инструменту, ожидаемых в течение 12 месяцев после отчетной даты. ОКУ рассчитываются либо на индивидуальной основе, либо на коллективной основе, в зависимости от характера портфеля финансовых инструментов и стадий обесценения.

Группа установила политику осуществления оценки на конец каждого отчетного периода в отношении того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, путем учета изменения риска наступления дефолта на протяжении оставшегося срока действия финансового инструмента. На основании описанного выше процесса Группа группирует финансовые инструменты по стадиям обесценения следующим образом:

- Стадия 1: Финансовые инструменты, не имеющие факторов, свидетельствующих о существенном увеличении кредитного риска, и не находящиеся в Дефолте на отчетную дату, по которым рассчитываются ожидаемые кредитные убытки в течение 1-го года. К Стадии 1 также относятся финансовые инструменты, кредитный риск по которым уменьшился до такой степени, что они были переведены из Стадии 2 или Стадии 3.
- Стадия 2: Если кредитный риск по финансовому инструменту значительно увеличился с момента первоначального признания, Группа признает резерв под обесценение в сумме, равной ОКУ за весь срок, при этом процентные доходы рассчитываются на основе валовой стоимости актива. К Стадии 2 также относятся финансовые инструменты, кредитный риск по которым уменьшился до такой степени, что они были переведены из Стадии 3.
- Стадия 3: Финансовые инструменты, которые являются кредитно-обесцененными. Группа признает резерв под обесценение в сумме, равной ОКУ за весь срок, при этом процентные доходы рассчитываются на основе амортизированной стоимости актива.
- ПСКО: Приобретенные или созданные кредитно-обесцененные (далее – «ПСКО») финансовые активы – это активы, по которым имелось кредитное обесценение на момент первоначального признания. При первоначальном признании финансовые активы ПСКО учитываются по справедливой стоимости, и впоследствии процентный доход по ним признается на основе эффективной процентной ставки (далее – «ЭПС»), скорректированной с учетом кредитного риска. Резерв под ОКУ признается или прекращает признаваться только в том объеме, в котором произошло изменение суммы ожидаемых кредитных убытков.

Если у Группы нет обоснованных ожиданий относительно возмещения финансового актива в полном объеме или его части, то необходимо уменьшить валовую балансовую стоимость этого финансового актива. Такое уменьшение рассматривается как (частичное) прекращение признания финансового актива.

18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

Группа рассчитывает ОКУ на основе сценариев недополучения денежных средств, взвешенных с учетом вероятности. Недополучение денежных средств – это разница между денежными потоками, причитающимися организации в соответствии с договором, и денежными потоками, которые организация ожидает получить. Сумма недополучения денежных средств дисконтируется с использованием ЭПС или ее приближенного значения. Механика расчета ОКУ описана ниже, а основными элементами являются следующие:

Вероятность дефолта	<i>Вероятность дефолта</i> (далее – «PD», от англ. «probability of default») представляет собой расчетную оценку вероятности дефолта на протяжении заданного временного промежутка.
Величина, подверженная риску дефолта	<i>Величина, подверженная риску дефолта</i> (далее – «EAD», от англ. «exposure at default»), представляет собой расчетную оценку величины, подверженной дефолту на какую-либо дату в будущем, с учетом ожидаемых изменений этой величины после отчетной даты, включая выплаты основной суммы долга и процентов, предусмотренные договором или иным образом, погашения выданных займов и процентов, начисленных в результате просрочки платежей.
Уровень потерь при дефолте	<i>Уровень потерь при дефолте</i> (далее – «LGD», от англ. «loss given default») представляет собой расчетную оценку убытков, возникающих в случае наступления дефолта в определенный момент времени. LGD рассчитывается как разница между предусмотренными договором денежными потоками и теми денежными потоками, которые кредитор ожидает получить, в том числе в результате реализации обеспечения. Данный показатель обычно выражается в процентах по отношению к EAD.

При оценке риска по финансовым инструментам Группа применяет сценарный подход, в рамках которого симуляционные сценарии агрегируются в следующие три – негативный, базовый и позитивный, и ожидаемые потери в сценариях усредняются с заданными весами. Для каждого сценария моделируются прогнозные денежные потоки и рассчитываются свои показатели PD, LGD. В своих моделях определения ОКУ Группа использует широкий спектр прогнозной информации в качестве исходных экономических данных. Убытки от обесценения и их возмещение учитываются, и информация о них представляется отдельно от прибыли или убытка от модификации, которые отражаются в качестве корректировки валовой балансовой стоимости финансовых активов.

Группа устанавливает факторы, свидетельствующие о существенном увеличении кредитного риска с момента первоначального признания, для каждого сегмента финансовых инструментов. При наличии на отчетную дату факторов, свидетельствующих о существенном увеличении кредитного риска, таких как увеличение вероятности дефолта, снижение внутреннего рейтинга, просрочка предусмотренных договором платежей более чем на 30 дней, Группа относит финансовый инструмент к Стадии 2.

Группа считает, что по финансовому инструменту произошел дефолт, и, следовательно, относит его к Стадии 3 (кредитно-обесцененные активы) для целей расчета ОКУ в любом случае, когда заемщик просрочил предусмотренные договором выплаты на 90 дней, при условии вынужденной реструктуризации финансового инструмента, а также при наличии иных качественных индикаторов дефолта.

По умолчанию оценка резерва производится на индивидуальной основе для финансовых инструментов, одновременно удовлетворяющих следующим условиям:

- ▶ инструмент относится к Стадии 3, или инструмент относится к Стадии 2 при наличии мотивированного суждения о целесообразности расчета на индивидуальной основе;
- ▶ совокупный размер требований по всем финансовым инструментам заемщика / контрагента превышает 100 млн рублей (в рублевом эквиваленте для требований в иностранной валюте).

Также опционально предусматривается, что любой финансовый инструмент, относящийся на отчетную дату к Стадии 3, может быть оценен на индивидуальной основе по результатам мотивированного суждения.

Группа оценивает ОКУ на коллективной основе для всех прочих классов активов, которые он объединяет в однородные группы в зависимости от их внутренних и внешних характеристик.

18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

Влияние применения МСФО (IFRS) 9

Сверка категорий и балансовой стоимости финансовых активов, определенных в соответствии с МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 9, по состоянию на 1 января 2018 года представлена следующим образом:

	Прим.	Оценка по МСФО (IAS) 39		Пере- оценка ОКУ	Оценка по МСФО (IFRS) 9	
		Категория	Сумма		Сумма	Категория
Денежные средства и их эквиваленты	8	Займы и дебиторская задолженность	111	-	111	Амортизированная стоимость

Изменений в балансовой стоимости и категориях финансовых обязательств не происходило.

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал влияния на собственные средства Группы.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»

МСФО (IFRS) 15 был выпущен в мае 2014 года и изменен в апреле 2016 года. Стандарт действует в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты, и предусматривает модель, включающую пять этапов, которая применяется в отношении выручки по договорам с покупателями. Согласно МСФО (IFRS) 15 выручка признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю. Стандарт не применяется к доходам, связанным с финансовыми инструментами и страховой деятельностью Группы, и, следовательно, не влияет на доходы Группы, включая взносы в компенсационный фонд, учитываемые в соответствии с МСФО (IFRS) 5, процентные доходы, доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, учитываемые в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Применение данного стандарта не оказало влияния на настоящую консолидированную финансовую отчетность Группы.

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предварительная оплата»

В разъяснении поясняется, что датой операции для целей определения обменного курса, который должен использоваться при первоначальном признании соответствующего актива, расхода или дохода (или его части) при прекращении признания немонетарного актива или немонетарного обязательства, возникающих в результате совершения или получения предварительной оплаты, является дата, на которую организация первоначально признает немонетарный актив или немонетарное обязательство, возникающие в результате совершения или получения предварительной оплаты. В случае нескольких фактов совершения или получения предварительной оплаты организация должна определить дату операции для каждого факта совершения или получения такой оплаты. Данное разъяснение не оказало влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 40 «Переводы инвестиционной недвижимости из категории в категорию»

Поправки разъясняют, когда организация должна переводить объекты недвижимости, включая недвижимость, находящуюся в процессе строительства или развития, в категорию или из категории инвестиционной недвижимости. В поправках указано, что изменение характера использования происходит, когда объект недвижимости начинает или перестает соответствовать определению инвестиционной недвижимости и существуют свидетельства изменения характера его использования. Изменение намерений руководства в отношении использования объекта недвижимости само по себе не свидетельствует об изменении характера его использования. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

Поправки к МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия» – Разъяснение того, что решение оценивать объекты инвестиции по справедливой стоимости через прибыль или убыток должно приниматься отдельно для каждой инвестиции

Поправки разъясняют, что организация, специализирующаяся на венчурных инвестициях, или другая аналогичная организация может принять решение оценивать инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Такое решение принимается отдельно для каждой инвестиции при первоначальном признании. Если организация, которая сама не является инвестиционной организацией, имеет долю участия в ассоциированной организации или совместном предприятии, являющихся инвестиционными организациями, то при применении метода долевого участия такая организация может решить сохранить оценку по справедливой стоимости, примененную ее ассоциированной организацией или совместным предприятием, являющимися инвестиционными организациями, к своим собственным долям участия в дочерних организациях. Такое решение принимается отдельно для каждой ассоциированной организации или совместного предприятия, являющихся инвестиционными организациями, на более позднюю из следующих дат: (а) дату первоначального признания ассоциированной организации или совместного предприятия, являющихся инвестиционными организациями; (б) дату, на которую ассоциированная организация или совместное предприятие становятся инвестиционными организациями; и (в) дату, на которую ассоциированная организация или совместное предприятие, являющиеся инвестиционными организациями, впервые становятся материнскими организациями. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

Основа консолидации

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

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

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

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

18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает по справедливой стоимости такие финансовые инструменты, как инвестиционные ценные бумаги, на каждую отчетную дату. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов раскрывается в Примечании 16.

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

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

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

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

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

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

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

Финансовые активы

Дата признания

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

Первоначальная оценка

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

18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Категории оценки финансовых активов и обязательств

Начиная с 1 января 2018 года Группа классифицирует все свои финансовые активы на основании бизнес-модели, используемой для управления активами, и договорных условий активов как оцениваемые по:

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

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

До 1 января 2018 года Группа классифицировала финансовые активы по следующим категориям: займы и дебиторская задолженность (оценивались по амортизированной стоимости), активы, оцениваемые по ССПУ, имеющиеся в наличии для продажи или удерживаемые до погашения активы (оценивались по амортизированной стоимости).

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

Средства в кредитных организациях и прочие долговые финансовые активы

Начиная с 1 января 2018 года Группа оценивает средства в финансовых организациях и прочие долговые финансовые активы по амортизированной стоимости, только если выполняются оба следующих условия:

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

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

Более подробно данные условия рассматриваются ниже.

Оценка бизнес-модели

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

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

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

18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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

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

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

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

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

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

Долговые инструменты, оцениваемые по ССПСД

Начиная с 1 января 2018 года согласно МСФО (IFRS) 9 Группа применяет новую категорию и оценивает долговые инструменты по ССПСД, если выполняются оба следующих условия:

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

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

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

18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД

Начиная с 1 января 2018 года иногда Группа при первоначальном признании некоторых инвестиций в долевые инструменты принимает решение, без права его последующей отмены, классифицировать их как долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД, если они отвечают определению долевого инструмента согласно МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» и не предназначены для торговли. Решение о такой классификации принимается по каждому инструменту в отдельности.

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

Реклассификации финансовых активов и обязательств

Начиная с 1 января 2018 года Группа не реклассифицирует финансовые активы после их первоначального признания, кроме случаев, когда Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами. Финансовые обязательства никогда не реклассифицируются.

Денежные средства и их эквиваленты

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

В составе денежных средств Группа признает и отражает:

- ▶ Средства государственных субсидий, предоставленных Фонду, на счете в Управлении Федерального Казначейства;
- ▶ Денежные средства на брокерских счетах в банке;
- ▶ Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке;
- ▶ Денежные средства на номинальном счете в банке;
- ▶ Денежные средства на текущих счетах в банке.

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

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

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

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

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

18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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

Прекращение признания финансовых активов

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

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

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

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

Списание финансовых активов

Начиная с 1 января 2018 года финансовые активы списываются либо частично, либо целиком, только когда Группа больше не ожидает возмещения их стоимости. Если сумма, подлежащая списанию, выше чем величина накопленного резерва под обесценение, то разница сначала учитывается как увеличение резерва, который затем применяется к валовой балансовой стоимости. Любые последующие восстановления относятся на расходы по кредитным убыткам. Списание относится к прекращению признания.

Финансовые обязательства

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

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

18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые обязательства (продолжение)

Прекращение признания финансовых обязательств

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

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

Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

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

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

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

Аренда

Операционная аренда – Группа в качестве арендатора

Аренда имущества, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируется как операционная аренда. Платежи по договору операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и учитываются в составе прочих операционных расходов.

Основные средства

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

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

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

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

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

18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Нематериальные активы

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

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

Обязательства перед участниками долевого строительства

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

Учет взносов, выплат и обязательств перед участниками долевого строительства ведется в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «*Договоры страхования*».

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

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

Учет операций в рамках мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства согласно Дорожной карте

Государственные субсидии, получаемые Группой в рамках завершения строительства, относятся к активам, в соответствии с МСФО (IAS) 20 «*Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи*», так как основным условием их получения является завершение строительства объектов недвижимости.

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

Требование к государству по получению субсидии отражается по справедливой стоимости ожидаемых денежных поступлений от государства (с учетом временной стоимости денег) в момент заключения соглашений об их предоставлении при условии наличия соответствующих бюджетных обязательств в федеральном и (или) региональном бюджете.

Государственная субсидия признается как отложенный доход. По мере исполнения обязательств по субсидии средства, полученные по субсидии, (денежные средства или дебиторская задолженность) списываются в корреспонденции с отложенным доходом по государственной субсидии.

Отложенный доход отражается в сумме требования при первоначальном признании и в дальнейшем не переоценивается/не амортизируется.

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

18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценочные обязательства

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

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

Обязательства по пенсионному обеспечению и прочим льготам сотрудникам

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

Условные активы и обязательства

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

Уставный капитал

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

Налог на прибыль

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

Текущее налогообложение рассчитывается на основе сумм, ожидаемых к уплате в бюджет / возмещению из бюджета в отношении налогооблагаемой прибыли или убытков за текущий и предшествующие периоды. Расходы по прочим налогам, кроме налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

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

Отложенные налоговые активы отражаются лишь в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены эти временные разницы, уменьшающие налоговую базу. Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по ставкам налогообложения, которые будут применяться в течение периода реализации актива или урегулирования обязательства исходя из законодательства, вступившего или фактически вступившего в силу на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются.

18. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Взносы в компенсационный фонд

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

Выплаты компенсаций участникам долевого строительства

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

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

Выплаты осуществляются, когда соблюдены следующие условия:

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

Инвестиционный доход

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

Процентные доходы и расходы

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

Операционные расходы

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

Представление статей отчета о финансовом положении в порядке ликвидности

Группа не представляет отдельно краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства в отчете о финансовом положении. Вместо этого активы и обязательства представлены в порядке их ликвидности в соответствии со сложившейся практикой в финансовом секторе. Анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения представлен в Примечании 15.

19. Существенные учетные суждения и оценки

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

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

Оценка обязательств перед участниками долевого строительства

Группа классифицирует отношения с участниками долевого строительства как договоры страхования в связи с тем, что выплаты в рамках каждого ДДУ могут существенно превышать полученную по нему премию, что формирует значительный страховой риск. При этом в качестве страхового случая выступает дефолт застройщика, приводящий к необходимости Группы осуществлять выплату участнику долевого строительства. Учет взносов, выплат и обязательств в рамках договоров ДДУ ведется в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

Страховой риск является существенным исключительно при условии, что при наступлении неблагоприятного события возникает обязанность Группы произвести значительные страховые выплаты.

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

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

Ключевыми допущениями для оценки обязательств являются:

- ▶ Вероятность дефолта застройщика, отражающая принимаемый Группой кредитный риск. Допущение основывается на исторических данных застройщиков по успешно достроенным проектам и дефолтным проектам с учетом срока и скорости строительства.
- ▶ Убыток при наступлении дефолта застройщика, отражающий долю выплат, которую Группе не удастся возместить в случае дефолта застройщика.
- ▶ Ставка дисконтирования. За основу ставки дисконтирования была принята кривая бескупонной доходности по государственным ценным бумагам со сроком погашения 1 год по состоянию на 31 декабря 2018 года, скорректированная в прогнозном периоде на изменение депозитных процентных ставок. Срок погашения 1 год был выбран на основе анализа фактического инвестиционного портфеля Группы, который преимущественно состоит из краткосрочных долговых ценных бумаг.

Текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят. Более подробно информация об использованных допущениях и принципах их определения представлена в Примечании 14.

20. События после отчетной даты

В рамках финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов в соответствии с Дорожной картой в январе 2019 года подписано дополнительное соглашение к договору займа со связанной стороной (Примечание 11), в рамках которого сумма займа увеличена до 5 100 млн рублей, в январе-марте 2019 года денежные средства получены в размере 856 млн рублей. Указанные денежные средства направлены по целевому назначению.

В соответствии с Дорожной картой в марте 2019 года между Фондом и Министерством жилищной политики Московской области было заключено соглашение о предоставлении Фонду в 2019 году субсидии из бюджета Московской области федерального бюджета в размере 5 млрд рублей для осуществления мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов ГК «Урбан-групп».

В марте 2019 года Арбитражный суд Московской области удовлетворил заявление Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» о приобретении прав застройщика по жилым комплексам ГК «Урбан Групп»: «Митино О2», «Видный город», «Солнечная система», «Опалиха О3», «Лесобережный» и «Лайково».

В апреле 2019 Арбитражный суд Московской области удовлетворил ходатайство конкурсного управляющего застройщиков ГК «Урбан Групп» о передаче Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» имущества и обязательств застройщиков.