



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

Консолидированная финансовая отчетность  
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2021 года

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

---

---

Содержание	Стр.
Заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств	11
Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	12
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	13
2. Основа подготовки отчетности	15
3. Допущение о непрерывности деятельности	15
4. Процентные доходы и расходы	16
5. Административно-хозяйственные расходы	17
6. Налог на прибыль	17
7. Денежные средства и их эквиваленты	17
8. Инвестиционные ценные бумаги	18
9. Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	19
10. Запасы	20
11. Авансы, выданные на финансирование строительства и прочие активы	21
12. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	22
13. Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	24
14. Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	24
15. Заемные средства	25
16. Государственные субсидии и прочие обязательства	25
17. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	26
18. Управление финансовыми рисками	27
19. Анализ сроков погашения активов и обязательств	34
20. Оценка справедливой стоимости	36
21. Операции со связанными сторонами	36
22. Основные принципы учетной политики	38
23. Существенные учетные суждения и оценки	51
24. События после отчетной даты	52

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Наблюдательному совету  
публично-правовой компании  
«Фонд развития территорий»

### **Мнение**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее - «Фонд») и ее дочерних организаций (далее - «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о совокупном доходе за 2021 год, консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 г., консолидированного отчета о движении денежных средств и консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2021 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2021 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### **Основание для выражения мнения**

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



Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

## **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении каждого из указанных ниже вопросов наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой консолидированной финансовой отчетности.

<b>Ключевой вопрос аудит</b>	<b>Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита</b>
<b><i>Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства</i></b>	
<p>Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства являлась одной из ключевых областей суждения руководства Фонда. Определение величины данных обязательств производится на основании расчета будущих денежных поступлений и выплат с использованием ряда актуарных допущений. Использование иных допущений и прогнозов может существенно повлиять на сумму актуарных обязательств перед участниками долевого строительства. Для проведения оценки указанных обязательств руководство Фонда привлекало независимого актуария.</p> <p>В силу существенности сумм данных обязательств, а также значительного использования профессионального суждения, оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства является одним из наиболее значимых вопросов аудита.</p> <p>Информация об актуарных обязательствах Группы перед участниками долевого строительства представлена в Примечании 12 «Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства» и в Примечании 18 «Управление финансовыми рисками» к консолидированной финансовой отчетности.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали проверку на полноту исходных данных, используемых в актуарных расчетах, включая данные, содержащиеся в базе страховых взносов и статистической базе дефолтов застройщиков, и их сравнение, на выборочной основе, с внешними источниками информации. С помощью наших внутренних экспертов-актуариев мы проанализировали основные допущения, использованные руководством Фонда при оценке актуарных обязательств перед участниками долевого строительства.</p> <p>Мы проверили арифметическую точность расчета величины данных обязательств.</p> <p>Мы также рассмотрели информацию об актуарных обязательствах перед участниками долевого строительства, раскрытую в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.</p>



Совершенствуя бизнес,  
улучшаем мир

## Ключевой вопрос аудита

Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита

### **Оценка обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства**

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

Данные обязательства состоят из большого объема индивидуально незначительных сумм. В силу существенности величины данных обязательств, составляющих 33% от общего объема обязательств, их оценка и отражение в консолидированной финансовой отчетности являлись одним из наиболее значимых вопросов аудита.

Информация об объеме обязательств Группы по выплате возмещения и финансированию строительства представлена в Примечании 14 «Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства» к консолидированной финансовой отчетности.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на Примечание 3 «Допущение о непрерывности деятельности» к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договоров участия в долевом строительстве, установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств, а также что на 31 декабря 2021 г. Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности. Данные обстоятельства могут привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые обязательства. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Наши аудиторские процедуры включали:

- ▶ сверку учетных записей в отношении начисления обязательств с решениями, принятыми наблюдательным советом Фонда;
- ▶ сверку отраженных в финансовой отчетности Группы источников финансирования обязательств и их видов с решениями наблюдательного совета Фонда.

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



Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

Мы обращаем внимание на Примечание 1 «Общая информация» к консолидированной финансовой отчетности, а именно на то, что на основании Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 436-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», с 1 января 2022 г. Фонд изменил наименование с публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» на публично-правовую компанию «Фонд развития территорий». Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

### **Ответственность руководства и наблюдательного совета за консолидированную финансовую отчетность**

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

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

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

### **Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности**

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



Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

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.



Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

Мы осуществляем информационное взаимодействие с наблюдательным советом, 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.

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

Г.А. Шинин,  
действующий от имени ООО «Эрнст энд Янг»  
на основании доверенности от 1 марта 2022 г.,  
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение  
(ОРНЗ 22006013387)

11 апреля 2022 г.

#### **Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.

Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.

ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

#### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Публично-правовая компания «Фонд развития территорий»

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. 49.



## Консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2021 год	2020 год
Взносы в компенсационный фонд	12	9 236	18 286
Изменение величины актуарных обязательств перед участниками долевого строительства	12	140 979	290 460
Выручка от передачи объектов недвижимости участникам строительства	10	16 398	7 864
Себестоимость объектов недвижимости, переданных участникам строительства	10	(16 398)	(7 589)
Прочие доходы от недвижимости	10	4 347	-
Процентные доходы	4	5 808	2 713
Процентные расходы	4	(31)	(470)
Расходы за вычетом доходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами		(9)	22
Создание резервов под кредитные убытки	7,8	(18)	(24)
Административно-хозяйственные расходы	5	(2 509)	(2 293)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>157 803</b>	<b>308 969</b>
Расход по налогу на прибыль	6	(1 095)	(506)
<b>Чистая прибыль</b>		<b>156 708</b>	<b>308 463</b>
<b>Прочий совокупный убыток, подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов</b>			
Нереализованные убытки по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(223)	(58)
Реализованные убытки/(доходы) по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		7	(18)
Создание резервов под ожидаемые кредитные убытки по инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-	(1)
<b>Прочий совокупный убыток</b>		<b>(216)</b>	<b>(77)</b>
<b>Общий совокупный доход</b>		<b>156 492</b>	<b>308 386</b>

Консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 11 апреля 2022 года.

Тимофеев К.П.  
Генеральный директор, Председатель Правления

Тарасов В.М.  
Финансовый директор

## Консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<b>Активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	7	92 808	120 010
Инвестиционные ценные бумаги	8	4 194	8 185
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	9	86 657	39 182
Запасы	10	38 175	35 245
Авансы, выданные на финансирование строительства	11	23 615	15 007
Прочие активы	11	5 930	451
<b>Итого активы</b>		<b>251 379</b>	<b>218 080</b>
<b>Обязательства</b>			
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	12	129 829	273 587
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	13	93 084	85 513
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	14	110 095	79 599
Заемные средства	15	291	12 151
Обязательства по текущему налогу на прибыль		322	176
Государственные субсидии	16	1 906	5 657
Прочие обязательства	16	842	2 879
<b>Итого обязательства</b>		<b>336 369</b>	<b>459 562</b>
<b>Собственные средства</b>			
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(211)	5
Непокрытый убыток		(84 779)	(241 487)
<b>Итого собственные средства</b>		<b>(84 990)</b>	<b>(241 482)</b>
<b>Итого обязательства и собственные средства</b>		<b>251 379</b>	<b>218 080</b>

## Консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	<u>2021 год</u>	<u>2020 год</u>
<b>Операционная деятельность</b>			
Взносы в компенсационный фонд		9 236	18 286
Проценты полученные		5 850	2 779
Денежные средства, полученные от покупателей по договорам участия в долевом строительстве		1 965	-
Расчеты с банком-агентом по выплате возмещения участникам строительства		(38 277)	(23 801)
Финансирование строительства объектов недвижимости, переданных Группе от застройщиков-банкротов		(15 825)	(15 893)
Финансирование строительства объектов недвижимости региональных фондов		(22 349)	(2 485)
Административно-хозяйственные расходы уплаченные		(3 922)	(2 369)
Налог на прибыль уплаченный		(991)	(444)
Выплаты по финансированию конкурсных процедур		(138)	(71)
Прочие поступления		305	99
<b>Чистое расходование денежных средств в операционной деятельности</b>		<b>(64 146)</b>	<b>(23 899)</b>
<b>Инвестиционная деятельность</b>			
Реализация инвестиционных ценных бумаг		3 724	5 619
Приобретение инвестиционных ценных бумаг		-	(5 573)
Приобретение нематериальных активов		(16)	-
Приобретение основных средств		(47)	(16)
<b>Чистое поступление денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b>3 661</b>	<b>30</b>
<b>Финансовая деятельность</b>			
Получение государственных субсидий		45 840	63 577
Погашение заемных средств		(10 363)	(1 795)
Проценты уплаченные		(2 176)	(183)
Финансовая помощь		-	1 623
<b>Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>33 301</b>	<b>63 222</b>
<b>Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(27 184)</b>	<b>39 353</b>
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты		(18)	(23)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода</b>	7	<b>120 010</b>	<b>80 680</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>	7	<b>92 808</b>	<b>120 010</b>

В 2021-2022 годах значимые неденежные операции не проводились.

## Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</i>	<i>Непокрытый убыток</i>	<i>Итого собственные средства</i>
<b>На 1 января 2020 года</b>	<b>82</b>	<b>(551 573)</b>	<b>(551 491)</b>
Чистый убыток	-	308 463	308 463
Прочий совокупный доход	(77)	-	(77)
<b>Общий совокупный доход/(убыток)</b>	<b>(77)</b>	<b>308 463</b>	<b>308 386</b>
Финансовая помощь	-	1 623	1 623
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>5</b>	<b>(241 487)</b>	<b>(241 482)</b>
<b>На 1 января 2021 года</b>	<b>5</b>	<b>(241 487)</b>	<b>(241 482)</b>
Чистая прибыль	-	156 708	156 708
Прочий совокупный убыток	(216)	-	(216)
<b>Общий совокупный доход/(убыток)</b>	<b>(216)</b>	<b>156 708</b>	<b>156 492</b>
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	<b>(211)</b>	<b>(84 779)</b>	<b>(84 990)</b>

## 1. Общая информация

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

1 января 2022 года в связи с вступлением в силу Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 436-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» фирменное наименование «публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»» изменено на «публично-правовая компания «Фонд развития территорий»». 24 января 2022 года в единый государственный реестр юридических лиц внесена информация о переименовании.

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

В ноябре 2020 года Правительство Российской Федерации утвердило концепцию реорганизации структуры институтов развития с целью повышения концентрации работы таких структур на достижении национальных целей развития, определенных указом Президента Российской Федерации. В соответствии с утвержденной концепцией в 2022 году произошло объединение Фонда с государственной корпорацией – Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Органом государственной власти, осуществляющим функции и полномочия учредителя, является Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Юридический адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 49.

Фактический адрес: 121087, г. Москва, Береговой проезд, д.5А, корп. 1.

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации.

Основные виды деятельности Фонда в отчетном периоде:

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

## 1. Общая информация (продолжение)

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

При этом страховщики (банки) передали Фонду часть полученной страховой премии (часть полученной платы по договору поручительства) в размере доли страховой премии, предназначенной для осуществления страхового возмещения и приходящейся на неистекший срок страхования.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Фонда, ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий» (наименование до 14 марта 2022 года – ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков») (доля владения – 100%), ООО «Регион-проект» (доля владения – 100%) и ООО «Специализированный застройщик Енисей-25» (доля владения – 100%) (далее совместно – Группа).

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

На основании подпункта 2 пункта 3 статьи 9.1 Федерального закона 218-ФЗ и в соответствии с Решением Фонда от 22 декабря 2021 года №1 учреждено ООО «Специализированный застройщик Енисей-25», 28 декабря 2021 года в ЕГРЮЛ внесена запись о регистрации. Основным видом деятельности является деятельность застройщика.

В соответствии с решением Наблюдательного совета Фонда от 30.08.2021 № НС-25/2021 Фондом приобретена 100% доля в уставном капитале ООО «Регион-проект». 6 октября 2021 года в ЕГРЮЛ внесена запись о смене учредителя. Основным видом деятельности является деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора.

Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков», основным видом деятельности которого являлась деятельность застройщика в целях реализации мероприятий, направленных на восстановление нарушенных прав участников строительства, включался в консолидированную финансовую отчетность с момента его учреждения в сентябре 2018 года до 13 июля 2020 года. В связи с вступлением в силу изменений в Федеральный закон № 218-ФЗ Фонду были переданы функции застройщика, а также права на активы и обязательства Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков».

По состоянию на 31 декабря 2021 года численность работников Группы составила 629 человек (31 декабря 2020 года: 508 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 2021 года и 31 декабря 2020 года собственные средства Группы составляли отрицательную величину в связи с превышением уровня оценочных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства, определенных на основании итогов обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда, над величиной активов Группы. Указанное превышение обусловлено тем, что в соответствии с заключением ответственного актуария по итогам обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), установленного в отношении обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона № 218-ФЗ, не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства.

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа имеет отрицательный разрыв ликвидности на горизонте свыше трех месяцев (Примечание 19), что также может привести к тому, что Группа не сможет своевременно исполнить принятые обязательства.

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

Финансирование строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры в целях выполнения обязательств перед участниками долевого строительства по завершению строительства жилых комплексов (далее – ЖК) и объектов инфраструктуры по проектам в Московской области (ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный») группы компаний Urban Group (далее – Urban Group), находящейся в процедуре банкротства, осуществляется в соответствии с Планом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах Urban Group, утвержденным Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко 21 июля 2018 года за № 5620п-П9 (далее – Дорожная карта). Дорожная карта предусматривает предоставление Фонду бюджетных ассигнований, в том числе в виде субсидии, на цели финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов и по завершению строительства объектов инфраструктуры в размере дефицита средств на их финансирование.

### 3. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

Финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 года № 1192 «Об утверждении правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства № 1192) осуществляется за счет имущества Фонда (средств компенсационного фонда и средств федерального бюджета) и бюджетов субъектов Российской Федерации. По результатам принятых Наблюдательным советом Фонда решений в настоящей консолидированной финансовой отчетности были отражены обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства (Примечание 14).

По состоянию на 31 декабря 2021 года в соответствии с заключенными соглашениями Фонду с момента его создания выделены государственные субсидии в размере 170,97 млрд рублей, включая 103,49 млрд рублей из федерального бюджета, 43,61 млрд рублей из бюджета Московской области, 23,87 млрд рублей из бюджетов остальных субъектов Российской Федерации.

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

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

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

### 4. Процентные доходы и расходы

	<u>2021 год</u>	<u>2020 год</u>
<b>Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	5 349	2 222
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	459	491
<b>Итого процентные доходы</b>	<b>5 808</b>	<b>2 713</b>
<b>Процентные расходы</b>		
Процентные расходы по договорам аренды недвижимого имущества	(31)	(14)
Заемные средства	-	(456)
<b>Итого процентные расходы</b>	<b>(31)</b>	<b>(470)</b>



## 5. Административно-хозяйственные расходы

	<u>2021 год</u>	<u>2020 год</u>
Вознаграждение сотрудников	(1 610)	(1 202)
Арендная плата	(331)	(165)
Профессиональные услуги	(229)	(211)
Комиссионные расходы	(5)	(512)
Прочие	(334)	(203)
<b>Итого административно-хозяйственные расходы</b>	<b><u>(2 509)</u></b>	<b><u>(2 293)</u></b>

## 6. Налог на прибыль

	<u>2021 год</u>	<u>2020 год</u>
Расход по текущему налогу на прибыль	(1 137)	(522)
Экономия по отложенному налогу на прибыль	42	16
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b><u>(1 095)</u></b>	<b><u>(506)</u></b>
	<u>2021 год</u>	<u>2020 год</u>
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>157 803</b>	<b>308 969</b>
<b>Законодательно установленная ставка налога</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
Теоретические доходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	(31 561)	(61 794)
Налоговый эффект от доходов и расходов, не включаемых в налогооблагаемую базу	30 443	61 263
Налоговый эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%	23	25
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b><u>(1 095)</u></b>	<b><u>(506)</u></b>

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

## 7. Денежные средства и их эквиваленты

	<u>31 декабря 2021 года</u>	<u>31 декабря 2020 года</u>
Депозиты до востребования	63 553	35 872
Средства государственных субсидий на счете в банке	17 112	13 201
Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством жилищной политики Московской области	8 502	17 673
Денежные средства на текущих счетах в банке	1 839	92
Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке	1 096	2 720
Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	626	50 419
Денежные средства на номинальном счете в банке	154	89
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки</b>	<b>92 882</b>	<b>120 066</b>
Резерв под кредитные убытки	(74)	(56)
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b><u>92 808</u></b>	<b><u>120 010</u></b>

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	<u>2021 год</u>	<u>2020 год</u>
	<u>Стадия 1</u>	<u>Стадия 1</u>
<b>На 1 января</b>	<b>56</b>	<b>33</b>
Создание резерва	18	23
<b>На 31 декабря</b>	<b><u>74</u></b>	<b><u>56</u></b>

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

## 7. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

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

По состоянию на 31 декабря 2021 года в составе денежных средств на номинальном счете отражены страховые премии, перечисленные Фонду в соответствии с требованиями Федерального закона № 153-ФЗ, в размере 86 млн рублей (31 декабря 2020 года: 86 млн рублей).

По состоянию на 31 декабря 2021 года в составе денежных средств на номинальном счете также отражены взносы застройщиков по ДДУ, в отношении которых получено уведомление о государственной регистрации, и подлежащие перечислению на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней с даты получения уведомления, в размере 68 млн рублей (31 декабря 2020 года: 3 млн рублей).

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

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

- ▶ средства государственных субсидий на счете в Управлении Федерального казначейства, предоставленные Группе из федерального бюджета по соглашениям с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Перечисление субсидии осуществляется на открытый Фонду в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации в Управлении Федерального казначейства по г. Москве лицевой счет для учета денежных средств юридических лиц, не являющихся участниками бюджетного процесса;
- ▶ средства государственных субсидий на счете в Министерстве экономики и финансов Московской области, предоставленные Группе из бюджета Московской области по соглашениям с Министерством жилищной политики Московской области. Перечисление субсидии осуществляется на открытый Фондом в Министерстве экономики и финансов Московской области лицевой счет в соответствии с Порядком открытия и ведения лицевых счетов Министерством экономики и финансов Московской области;
- ▶ средства государственных субсидий на счете в банке, предоставленные Группе по заявкам на финансирование из бюджетов субъектов Российской Федерации.

## 8. Инвестиционные ценные бумаги

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
<b>Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</b>		
Биржевые облигации	3 660	7 294
Облигации федерального займа	534	891
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги</b>	<b>4 194</b>	<b>8 185</b>

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	<i>2021 год</i>	<i>2020 год</i>
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 1</i>
<b>На 1 января</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
Создание	-	1
<b>На 31 декабря</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

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

## 8. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

	31 декабря 2021 года		31 декабря 2020 года	
	Срок погашения	Ставка купона, %	Срок погашения	Ставка купона, %
Биржевые облигации	2022 - 2033	5,4 - 9,2	2021 - 2050	4,8 - 9,2
Облигации федерального займа	2022 - 2023	2,5 - 7,6	2021 - 2023	2,5 - 7,6

Справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг соответствует их балансовой стоимости и относится к уровню 1 и уровню 2 иерархии источников справедливой стоимости в размере 2 200 млн рублей и 1 994 млн рублей соответственно (31 декабря 2020 года: 3 494 млн рублей и 4 691 млн рублей соответственно). Переводы между уровнями иерархии в течение отчетного периода не осуществлялись.

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

	31 декабря 2021 года		31 декабря 2020 года	
	Биржевые облигации	Облигации федерального займа	Биржевые облигации	Облигации федерального займа
<b>Standard &amp; Poor's, Moody's, Fitch</b>				
BBB-, Baa3, BBB-	1 301	534	5 546	891
BBB, Baa2, BBB	805	-	550	-
BB+, Ba1, BB+	861	-	1 198	-
B+, B1, B+	693	-	-	-
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги</b>	<b>3 660</b>	<b>534</b>	<b>7 294</b>	<b>891</b>

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

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	85 390	36 586
Дебиторская задолженность государства по предоставлению субсидий	1 267	2 596
<b>Итого требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства</b>	<b>86 657</b>	<b>39 182</b>

В 2019-2021 годах в соответствии с определениями Арбитражного суда во исполнение Дорожной карты по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства объектов застройщиков-банкротов Urban Group (Московская область), а также во исполнение принятых Наблюдательным советом Фонда решений о финансировании завершения строительства объектов застройщиков-банкротов ООО «Квартстрой Центр» (Нижегородская область) и ООО «Су-155» (Московская область) Группа получила по актам приема-передачи активы и обязательства по следующим проектам: ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный», ЖК «Новинки Smart City», ЖК «Восточный» в связи с чем были признаны запасы (Примечание 10) и обязательства перед участниками строительства по завершению строительства (Примечание 13).

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года в составе требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства отражены прогнозируемые расходы на финансирование мероприятий по выплате возмещения и завершению строительства по вышеуказанным проектам, а также расходы в соответствии с принятыми по состоянию на отчетную дату Наблюдательным советом Фонда решениями в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 с целью выполнения принятых Фондом обязательств перед гражданами – участниками строительства. Ожидается, что на покрытие данных расходов в том числе будут направлены средства субсидий, в отношении которых по состоянию на 31 декабря 2021 года не были приняты решения Наблюдательного совета Фонда в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 о выплате возмещения или финансировании строительства (Примечание 16).

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

По состоянию на дату утверждения отчетности в счет погашения требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства заключены соглашения о предоставлении Фонду субсидий в 2022 – 2024 годах с общим лимитом в размере 69 млрд рублей, в том числе из федерального бюджета – 53 млрд рублей, а также из бюджетов субъектов Российской Федерации – 16 млрд рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года в составе дебиторской задолженности отражена задолженность государства по предоставлению субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации по заключенным соглашениям о предоставлении субсидий в 2021 году с целью восстановления прав граждан – участников строительства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации №1192.

## 10. Запасы

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Незавершенное строительство, предназначенное для последующей передачи участникам строительства	20 528	17 930
Незавершенное строительство, предназначенное для последующей реализации	11 363	6 384
Объекты недвижимости к передаче участникам строительства	4 676	9 152
Объекты недвижимости для последующей реализации	1 271	1 683
Активы в форме права пользования	337	96
<b>Итого запасы</b>	<b>38 175</b>	<b>35 245</b>

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

По состоянию на 31 декабря 2021 года в составе незавершенного строительства, предназначенного для последующей реализации, в сумме 4 347 млн рублей отражены земельные участки и объекты незавершенного строительства, переданные Фонду от застройщиков-банкротов, в отношении которых Фондом осуществлены выплаты возмещения участникам строительства на основании Федерального закона от 13 июля 2020 года № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 202-ФЗ). В июле – августе 2020 года Фонд обратился в арбитражный суд с заявлениями о намерении приобрести права застройщиков-банкротов, в отношении которых Наблюдательный совет Фонда принял решение о выплате возмещения участникам строительства в период с 15 ноября 2019 года по 13 июля 2020 года, на земельные участки с находящимися на них объектами незавершенного строительства и неотделимыми улучшениями. Доходы от приобретения вышеуказанных объектов недвижимости отражены в консолидированном отчете о совокупном доходе в размере 4 347 млн рублей.

За 2021 год Группой завершено строительство 2 многоквартирных домов по проектам Urban Group и 3 многоквартирных домов по проекту ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City») (за 2020 год: 11 и 4 домов соответственно). Дома были введены в эксплуатацию, начата процедура передачи помещений гражданам – участникам строительства.

Выручка и себестоимость от передачи и реализации объектов недвижимости участникам строительства отражены в консолидированном отчете о совокупном доходе в равных суммах в размере 16 398 млн рублей.

С 1 июля 2019 года согласно требованиям законодательства Российской Федерации Фонд начал реализацию объектов недвижимости по ДДУ с использованием счетов эскроу. По состоянию на 31 декабря 2021 года сумма денежных средств на счетах эскроу в аккредитованном банке, подлежащих зачислению на расчетные счета Группы по мере завершения строительства объектов и ввода их в эксплуатацию в счет погашения требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства, составила 2 850,5 млн рублей.

## 10. Запасы (продолжение)

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2021 года № 273-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Фонд также вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц по ДДУ без использования счетов эскроу.

По состоянию на 31 декабря 2021 года общая сумма заключенных ДДУ составила 4 903 млн рублей, включая привлечение денежных средств с использованием счетов эскроу, сумма заключенных договоров купли-продажи объектов недвижимости – 134 млн рублей. Денежные средства, полученные от реализации свободных площадей, будут направлены на мероприятия по восстановлению прав граждан – участников строительства.

По состоянию на 31 декабря 2021 года и на 31 декабря 2020 года активы в форме права пользования представлены правами аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры либо для реализации.

Изменение активов в форме права пользования представлено следующим образом:

	<u>2021 год</u>	<u>2020 год</u>
<b>Первоначальная стоимость</b>		
На 1 января	<u>159</u>	<u>112</u>
Заключение договоров аренды	268	47
На 31 декабря	<u>427</u>	<u>159</u>
<b>Накопленная амортизация</b>		
На 1 января	<u>(63)</u>	<u>-</u>
Амортизация	(27)	(63)
На 31 декабря	<u>(90)</u>	<u>(63)</u>
<b>Балансовая стоимость</b>		
На 1 января	<u>96</u>	<u>112</u>
На 31 декабря	<u>337</u>	<u>96</u>

## 11. Авансы, выданные на финансирование строительства и прочие активы

По состоянию на 31 декабря 2021 года авансы, выданные на финансирование строительства, составляли 23 615 млн рублей (31 декабря 2020 года: 15 007 млн рублей) и представляли собой задолженность генеральных подрядчиков перед Группой по договорам на выполнение подрядных работ по завершению строительства многоквартирных домов, объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, дорог, школ, детских садов в рамках реализации мероприятий по завершению строительства.

	<u>31 декабря 2021 года</u>	<u>31 декабря 2020 года</u>
<b>Прочие финансовые активы</b>		
Прочая дебиторская задолженность	243	263
<b>Итого прочие финансовые активы</b>	<u>243</u>	<u>263</u>
<b>Прочие нефинансовые активы</b>		
Авансы, выданные банку-агенту на выплаты возмещения участникам строительства	5 217	-
Прочие авансы выданные	225	120
Основные средства	88	41
Прочие налоги, уплаченные авансом, за исключением налога на прибыль	74	2
Отложенные налоговые активы	43	1
Нематериальные активы	40	24
<b>Итого прочие нефинансовые активы</b>	<u>5 687</u>	<u>188</u>
<b>Итого прочие активы</b>	<u>5 930</u>	<u>451</u>

## 12. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства

В целях защиты прав граждан – участников долевого строительства в случаях банкротства застройщиков в отношении объектов, по которым осуществлялись взносы в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом №218-ФЗ либо в отношении которых Фонду была передана ответственность в соответствии с Федеральным законом № 153-ФЗ, Фонд рассчитывает величину принимаемых обязательств, позволяющих:

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

Определение суммы актуарных обязательств перед участниками долевого строительства производится на основании расчета будущих денежных поступлений и выплат с использованием ряда актуарных допущений (Примечания 22, 23).

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Обязательства по урегулированию убытков	129 829	273 587
<b>Итого актуарные обязательства перед участниками долевого строительства</b>	<b>129 829</b>	<b>273 587</b>

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

	<i>2021 год</i>	<i>2020 год</i>
<b>На 1 января</b>	<b>273 587</b>	<b>573 987</b>
Увеличение актуарных обязательств в связи с поступлением взносов в компенсационный фонд	9 236	18 286
Признано в составе обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства (Примечание 14)	(2 779)	(9 940)
Актуарная переоценка	(150 215)	(308 746)
<b>На 31 декабря</b>	<b>129 829</b>	<b>273 587</b>

Уменьшение актуарных обязательств в 2021 году обусловлено:

- ▶ восстановлением суммы обязательств в части, подлежащей финансированию за счет имущественных взносов субъектов Российской Федерации, и признания восстановленной суммы в составе условных обязательств Фонда в размере 76 350 млн рублей, как ожидаемых исполнения при обязательном условии софинансирования за счет привлечения средств субъектов Российской Федерации в соответствии с действующими правилами принятия Фондом решений о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства, утвержденных Постановлением Правительства № 1192;
- ▶ увеличением обязательств в связи с актуализацией ключевых актуарных допущений PD, LGD на сумму 5 642 млн рублей (за 2020 год: снижение на 207 059 млн рублей);
- ▶ формированием обязательств по взносам, поступившим в компенсационный фонд за 2021 год, на общую сумму 97 861 млн рублей (за 2020 год: 188 035 млн рублей);
- ▶ списанием обязательств в связи с вводом объектов строительства в эксплуатацию и прочими факторами на общую сумму 170 911 млн рублей (за 2020 год: 140 678 млн рублей).

Уменьшение актуарных обязательств за 2020 год на сумму 140 699 млн рублей было также обусловлено списанием обязательств в отношении застройщиков, осуществляющих строительную деятельность на территории г. Москвы, в связи с началом деятельности в 2020 году регионального фонда Московский фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства (сокращенное наименование – Московский фонд защиты прав дольщиков), учрежденного в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 9 октября 2019 года № 1313-ПП и зарегистрированного 17 декабря 2019 года.

## 12. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

В соответствии с положениями статьи 21.3 Федерального закона № 214-ФЗ Московский фонд защиты прав дольщиков принял на себя обязательства в отношении застройщиков г. Москвы, которые ранее нес Фонд, в связи с чем у Фонда по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года отсутствуют основания для признания каких-либо обязательств в отношении застройщиков, осуществляющих строительную деятельность на территории г. Москвы.

В таблицах ниже представлена расшифровка в разрезе федеральных округов сумм обязательств по урегулированию убытков и количественных показателей застрахованных ДДУ, в отношении которых Фонд имеет обязательства по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года:

Федеральный округ	Количество застройщиков	Ответственность по ДДУ	Обязательства по
			урегулированию убытков
Центральный	439	330 017	41 171
Северо-Западный	274	458 820	29 975
Южный	220	152 549	25 415
Приволжский	294	111 403	12 811
Сибирский	222	65 823	9 070
Уральский	105	69 142	4 936
Дальневосточный	82	30 989	4 374
Северо-Кавказский	65	12 003	2 077
<b>Итого на 31 декабря 2021 года</b>	<b>1 701</b>	<b>1 230 746</b>	<b>129 829</b>

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

### Условные обязательства

Ряд страховых компаний не перечислил Фонду страховые премии и не передал информацию об объеме ответственности по застрахованным ими ДДУ в соответствии с требованиями Федерального закона № 153-ФЗ в связи с началом процедур банкротства. Фондом поданы иски и ведутся судебные разбирательства с целью получения страховых премий и информации об ответственности, однако по состоянию на 31 декабря 2021 года надежно оценить сумму этих обязательств не представляется возможным. В соответствии с оценкой сумма указанных обязательств может составить от 5 до 27 млрд рублей (31 декабря 2020 года: от 11 до 23 млрд рублей).

Как указано выше, по состоянию на 31 декабря 2021 года условные обязательства Фонда включают сумму актуарных обязательств перед гражданами – участниками строительства в части, подлежащей финансированию за счет имущественных взносов субъектов Российской Федерации в размере 76 млрд рублей.

### 13. Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства

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

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года обязательства перед участниками строительства по завершению строительства в том числе включают обязательства по полученным государственным субсидиям, средства которых направлены на завершение строительства вышеуказанных объектов.

### 14. Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства

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

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Обязательства по финансированию строительства	80 757	71 622
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения	29 338	7 977
<b>Итого обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства</b>	<b>110 095</b>	<b>79 599</b>

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

	<i>2021 год</i>	<i>2020 год</i>
<b>На 1 января</b>	<b>79 599</b>	27 060
Начислено	84 008	78 681
Выплачено возмещений участникам строительства через банк-агент	(31 163)	(23 657)
Выплачено региональным фондам на финансирование строительства	(22 349)	(2 485)
<b>На 31 декабря</b>	<b>110 095</b>	<b>79 599</b>

По состоянию на 31 декабря 2021 года выплаты возмещений и мероприятия по завершению строительства в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 подлежат финансированию за счет денежных средств компенсационного фонда в размере 8 062 млн рублей, средств субсидий из федерального бюджета Российской Федерации в размере 73 995 млн рублей и средств субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации в размере 28 038 млн рублей (31 декабря 2020 года: 12 058 млн рублей, 49 790 млн рублей и 17 751 млн рублей соответственно).

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



## 15. Заемные средства

	31 декабря 2021 года			31 декабря 2020 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2021 - 2063	291	7,9 - 10,4	2021 - 2022	71	7,9
Кредиты и займы полученные	-	-	-	2021 - 2023	12 080	7,7 - 9,25
<b>Итого заемные средства</b>		<b>291</b>			<b>12 151</b>	

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года справедливая стоимость заемных средств относилась к уровню 3 в иерархии источников справедливой стоимости. По состоянию на 31 декабря 2020 года справедливая стоимость кредитов и займов полученных и непризнанный расход составляли 12 340 млн рублей и 260 млн рублей соответственно.

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

	2021 год	2020 год
<b>На 1 января</b>	<b>12 080</b>	<b>12 830</b>
Проценты начисленные капитализированные	459	772
Проценты начисленные через прибыли и убытки	-	456
Погашение заемных средств	(10 363)	(1 795)
Проценты уплаченные	(2 176)	(183)
<b>На 31 декабря</b>	<b>-</b>	<b>12 080</b>

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

	2021 год	2020 год
<b>На 1 января</b>	<b>71</b>	<b>118</b>
Заключение договоров аренды	268	47
Начисление процентных расходов	31	14
Платежи по договорам аренды	(79)	(108)
<b>На 31 декабря</b>	<b>291</b>	<b>71</b>

В целях осуществления мероприятий по завершению строительства в 2019 году Группой заключен договор со связанной стороной о предоставлении кредитной линии, лимит выдачи – 25 000 млн рублей, лимит задолженности – 14 000 млн рублей, базовая процентная ставка 9,25%, срок погашения – 31 декабря 2023 года. По состоянию на 31 декабря 2021 года кредит по вышеуказанному договору был полностью погашен.

## 16. Государственные субсидии и прочие обязательства

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

	2021 год	2020 год
<b>На 1 января</b>	<b>5 657</b>	<b>4 749</b>
Получение государственных субсидий	45 840	63 577
Признано в составе обязательств перед участниками строительства по завершению строительства и обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства (Примечания 13,14)	(49 550)	(62 561)
Комиссия банка-агента	(338)	-
Признано в составе задолженности перед застройщиками-банкротами по финансированию процедур конкурсного производства	297	(108)
<b>На 31 декабря</b>	<b>1 906</b>	<b>5 657</b>

## 16. Государственные субсидии и прочие обязательства (продолжение)

Сумма государственных субсидий по состоянию на 31 декабря 2021 года в размере 1 906 млн рублей (31 декабря 2019 года: 5 657 млн рублей) представляет собой средства, полученные в рамках соглашений о получении субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации, которые будут направлены на выплату возмещения или финансирование строительства. Решения Наблюдательного совета Фонда в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 по данным выплатам не были приняты по состоянию на 31 декабря 2021 года (Примечание 14).

В таблице ниже представлена расшифровка балансовой стоимости прочих обязательств:

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
<b>Прочие финансовые обязательства</b>		
Кредиторская задолженность по оплате товаров и услуг	543	126
Задолженность перед персоналом по оплате труда	33	55
Задолженность перед банком-агентом по выплате возмещения участникам строительства	-	2 324
Задолженность перед застройщиками-банкротами по финансированию процедур конкурсного производства	-	334
Прочее	68	-
<b>Итого прочие финансовые обязательства</b>	<b>644</b>	<b>2 839</b>
<b>Прочие нефинансовые обязательства</b>		
Авансы, полученные в рамках оказания услуг технического заказчика	155	-
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	43	40
<b>Итого прочие нефинансовые обязательства</b>	<b>198</b>	<b>40</b>
<b>Итого прочие обязательства</b>	<b>842</b>	<b>2 879</b>

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

## 17. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

### Макроэкономика

В 2021 году продолжилось восстановление российской экономики после спада, вызванного пандемией коронавируса. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 году ВВП вырос на 4,6%, на фоне снижения на 2,7% в 2020 году. По данным Росстата, промышленное производство в 2021 году выросло на 5,3% по сравнению с 2020 годом.

По данным Росстата, в условиях роста деловой активности и действия ограничений на приток иностранной рабочей силы в декабре 2021 года безработица снизилась до 4,3% от рабочей силы (-1,6 п.п. с начала года). Средняя заработная плата в январе – ноябре 2021 года в номинальном выражении выросла на 9,5% к аналогичному периоду 2020 года, в реальном – на 2,8%. Оборот розничной торговли в 2021 году увеличился на 7,3% к 2020 году, в том числе непродовольственными товарами – на 12,3%, по сравнению с уровнем «доковидного» 2019 года рост составил 3,9% и 7,1% соответственно.

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

По итогам 2021 года годовая инфляция выросла до 8,4%, что значительно выше целевого уровня Банка России (4,0%). В условиях возросших инфляционных рисков Банк России с начала 2021 года повысил ключевую ставку в общей сложности на 4,25 п.п. до 8,5% в декабре 2021 года. На фоне повышения ключевой ставки и пересмотра участниками рынка ожиданий по ее дальнейшей траектории, роста доходностей долговых обязательств на глобальных рынках и усиления геополитической напряженности выросла доходность ОФЗ, в том числе на выпуски сроком до года – на 3,7 - 4,0 п.п. до 7,4 - 8,2%, на долгосрочные выпуски (свыше 5 лет) – на 1,5 - 3,0 п.п. до 8,4% (по состоянию на 31 декабря 2021 года).

### Рынок жилья и строительства

По данным Росстата, в 2021 году введено 92,6 млн кв. м жилья (+12,7% к 2020 году), из них в многоквартирных жилых домах – 43,5 млн кв. м (+2,5%), в сегменте индивидуального жилищного строительства – 49,1 млн кв. м (+23,4%). Ввод жилья вырос в 74 из 85 субъектов федерации.

По данным Росстата, цены на жилье в новостройках за 2021 год выросли на 26,0%, на вторичном рынке – на 17,2%, в том числе в четвертом квартале 2021 года – на 5,7% и 4,7% соответственно. Прирост цен накопленным итогом с начала 2020 года на первичном рынке составил 41,1%, на вторичном рынке – 28,3%.

В целях стимулирования реализации проектов жилищного строительства запущена программа субсидирования ставок по кредитам застройщикам (постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 года № 629). В рамках действующей редакции программы, начиная с 17 января 2021 года стало возможным предоставление проектного финансирования на цели строительства низкомаржинальных проектов с последующим возмещением кредитной организацией недополученных доходов. В 2021 году на эти цели были выделены бюджетные средства в размере 6,3 млрд рублей.

По данным Банка России на 1 января 2022 года, в 75 регионах России застройщиками заключено 5,1 тысяч кредитных договоров на сумму 6,6 трлн рублей, из них застройщики использовали 2,6 трлн рублей, исходя из своей потребности в средствах для строительства. Количество счетов эскроу составило 650 тысяч, объем денежных средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, вырос до 3,1 трлн рублей.

Высокий уровень наполненности счетов эскроу (свыше 100% текущей задолженности) позволяет снижать процентные ставки по кредитам. По данным Банка России, средняя процентная ставка по кредитным договорам с застройщиками на 1 января 2022 года находилась в диапазоне от 3,09% до 5,11% (по федеральным округам).

По состоянию на 1 января 2022 года по завершенным в 74 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто более 307 тысяч таких счетов. Сумма средств, перечисленных с данных счетов застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, составила более 1,0 трлн рублей.

## 18. Управление финансовыми рисками

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

### Структура управления рисками

Структура управления рисками включает следующие органы управления и работников Группы:

- ▶ на стратегическом уровне – Наблюдательный совет Фонда и Комитет Наблюдательного совета Фонда по аудиту;
- ▶ на управленческом уровне – Правление, Генеральный директор (Председатель Правления), Заместители генерального директора;

## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Структура управления рисками (продолжение)

- ▶ на экспертном уровне – подразделение «Управление рисками»;
- ▶ на пользовательском уровне – работники Группы, участвующие в процессах, подверженных рискам.

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

На управленческом уровне обеспечивается:

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

На экспертном уровне обеспечивается:

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

На пользовательском уровне обеспечивается:

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

### Кредитный риск

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

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

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

## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск (продолжение)

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

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года кредитный риск оценивается как очень низкий, максимальная подверженность Группы кредитному риску представлена следующими активами:

	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
Денежные средства и их эквиваленты	92 882	120 066
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	86 657	39 182
Инвестиционные ценные бумаги	4 194	8 185
Прочие финансовые активы	243	263
<b>Итого финансовые активы, подверженные кредитному риску</b>	<b>183 976</b>	<b>167 696</b>

### Риск концентрации

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

### Рыночный риск

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

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

По состоянию на 31 декабря 2021 года рыночный риск оценивается как несущественный, в связи с тем, что Группа осуществляет деятельность только в российских рублях и у Группы отсутствуют инвестиции в долевые финансовые инструменты.

### Риск ликвидности

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

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

## 18. 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 2021 года и 31 декабря 2020 года:

	<i>До востребо- вания 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>Свыше 15 лет</i>	<i>Суммарная величина оттока денежных средств</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	79 468	4 686	21 643	28 053	2 612	34	7	136 503	<b>129 829</b>
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	3 746	14 016	54 345	37 988	-	-	-	110 095	<b>110 095</b>
Заемные средства	-	52	54	184	1	-	-	291	<b>291</b>
Прочие финансовые обязательства	644	-	-	-	-	-	-	644	<b>644</b>
<b>Итого финансовые обязательства по состоянию на 31 декабря 2021 года</b>	<b>83 858</b>	<b>18 754</b>	<b>76 042</b>	<b>66 225</b>	<b>2 613</b>	<b>34</b>	<b>7</b>	<b>247 533</b>	<b>240 859</b>

	<i>До востребо- вания 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>Свыше 15 лет</i>	<i>Суммарная величина оттока денежных средств</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	448	91 086	278 624	8 377	379	23	378 937	<b>273 587</b>
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	1 487	3 370	21 381	53 361	-	-	-	79 599	<b>79 599</b>
Заемные средства	-	-	4 803	9 418	-	-	-	14 221	<b>12 151</b>
Прочие финансовые обязательства	486	2 353	-	-	-	-	-	2 839	<b>2 839</b>
<b>Итого финансовые обязательства по состоянию на 31 декабря 2020 года</b>	<b>1 973</b>	<b>6 171</b>	<b>117 270</b>	<b>341 403</b>	<b>8 377</b>	<b>379</b>	<b>23</b>	<b>475 596</b>	<b>368 176</b>

## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Актуарный (страховой) риск

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

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

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

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

### *Актуарные допущения*

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

Ключевые допущения, использованные Группой для оценки обязательств по состоянию на 31 декабря 2021 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 2021 года составило 20,4% (31 декабря 2020 год: 22,6%) с учетом поведенческого фактора (известной на дату просрочки относительно изначально запланированных дат строительства). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

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

По состоянию на 31 декабря 2021 года показатель LGD рассчитывался на основе данных по расходам на финансирование завершения строительства и ожидаемой выручке от продажи квартир, не проданных на момент дефолта застройщика.

## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Актуарный (страховой) риск (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2021 года показатель LGD составил 55,9% (31 декабря 2020 года: 54,8%). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

В таблице ниже представлен анализ чувствительности стоимости обязательств перед участниками долевого строительства, в том числе условных (Примечание 12), к изменениям ключевых допущений по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	<i>Изменение в допущениях</i>	<i>31 декабря 2021 года, млн рублей</i>	<i>31 декабря 2021 года, %</i>
Вероятность дефолта (PD)	+10%	17 681	8,6%
Вероятность дефолта (PD)	-10%	(17 693)	-8,6%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	+10%	35 331	17,2%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	-10%	(35 332)	-17,2%

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

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

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

#### *Административно-хозяйственные расходы*

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

#### *Тяжесть страховых случаев*

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

#### *Консервативность присвоения признака дефолта на уровне проекта/очереди (далее – LS, от англ. «lost square»)*

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



## 18. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Операционный риск

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

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

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

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

## 19. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2021 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>Свыше 15 лет</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
<b>Активы</b>									
Денежные средства и их эквиваленты	1 549	17 259	74 000	-	-	-	-	-	92 808
Инвестиционные ценные бумаги	14	57	2 602	1 521	-	-	-	-	4 194
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	27 000	6 337	5 819	47 501	-	-	-	-	86 657
Запасы	-	423	37 752	-	-	-	-	-	38 175
Авансы, выданные на финансирование строительства	6 425	12 722	4 468	-	-	-	-	-	23 615
Прочие активы	5 759	-	-	-	-	-	-	171	5 930
<b>Итого активы</b>	<b>40 747</b>	<b>36 798</b>	<b>124 641</b>	<b>49 022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>171</b>	<b>251 379</b>
<b>Обязательства</b>									
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	-	104 313	23 845	1 651	17	3	-	129 829
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	-	423	84 693	7 968	-	-	-	-	93 084
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	3 746	14 016	54 345	37 988	-	-	-	-	110 095
Заемные средства	-	52	54	184	1	-	-	-	291
Обязательства по текущему налогу на прибыль	322	-	-	-	-	-	-	-	322
Государственные субсидии	-	1 906	-	-	-	-	-	-	1 906
Прочие обязательства	842	-	-	-	-	-	-	-	842
<b>Итого обязательства</b>	<b>4 910</b>	<b>16 397</b>	<b>243 405</b>	<b>69 985</b>	<b>1 652</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>336 369</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2021 года</b>	<b>35 837</b>	<b>20 401</b>	<b>(118 764)</b>	<b>(20 963)</b>	<b>(1 652)</b>	<b>(17)</b>	<b>(3)</b>	<b>171</b>	<b>(84 990)</b>
<b>Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2021 года</b>	<b>35 837</b>	<b>56 238</b>	<b>(62 526)</b>	<b>(83 489)</b>	<b>(85 141)</b>	<b>(85 158)</b>	<b>(85 161)</b>	<b>(84 990)</b>	

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

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

## 19. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2020 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>Свыше 15 лет</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
<b>Активы</b>									
Денежные средства и их эквиваленты	7 201	14 315	44 026	54 468	-	-	-	-	<b>120 010</b>
Инвестиционные ценные бумаги	23	224	3 656	4 282	-	-	-	-	<b>8 185</b>
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	79	4 360	34 743	-	-	-	-	-	<b>39 182</b>
Запасы	-	1 671	33 574	-	-	-	-	-	<b>35 245</b>
Авансы, выданные на финансирование строительства	-	-	15 007	-	-	-	-	-	<b>15 007</b>
Прочие активы	385	-	-	-	-	-	-	66	<b>451</b>
<b>Итого активы</b>	<b>7 688</b>	<b>20 570</b>	<b>131 006</b>	<b>58 750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66</b>	<b>218 080</b>
<b>Обязательства</b>									
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	-	88 790	180 553	4 046	189	9	-	<b>273 587</b>
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	-	1 671	64 206	19 636	-	-	-	-	<b>85 513</b>
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	1 487	3 370	21 381	53 361	-	-	-	-	<b>79 599</b>
Заемные средства	-	-	4 709	7 442	-	-	-	-	<b>12 151</b>
Обязательства по текущему налогу на прибыль	176	-	-	-	-	-	-	-	<b>176</b>
Государственные субсидии	-	5 657	-	-	-	-	-	-	<b>5 657</b>
Прочие обязательства	555	2 324	-	-	-	-	-	-	<b>2 879</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>2 218</b>	<b>13 022</b>	<b>179 086</b>	<b>260 992</b>	<b>4 046</b>	<b>189</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>459 562</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2020 года</b>	<b>5 470</b>	<b>7 548</b>	<b>(48 080)</b>	<b>(202 242)</b>	<b>(4 046)</b>	<b>(189)</b>	<b>(9)</b>	<b>66</b>	<b>(241 482)</b>
<b>Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2020 года</b>	<b>5 470</b>	<b>13 018</b>	<b>(35 062)</b>	<b>(237 304)</b>	<b>(241 350)</b>	<b>(241 539)</b>	<b>(241 548)</b>	<b>(241 482)</b>	

## 20. Оценка справедливой стоимости

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

Группа использует иерархическую структуру методов оценки для определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов. Информация о справедливой стоимости в разрезе уровней иерархии по финансовым инструментам приведены в соответствующих примечаниях.

К финансовым инструментам, отраженным по справедливой стоимости, относятся инвестиционные ценные бумаги (Примечание 8). Справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг определяется на основании нескорректированных котировок на аналогичных рынках по идентичным активам либо (в их отсутствие) с использованием методик оценки, для которых все существенные исходные данные прямо или косвенно наблюдаются на рынке.

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

## 21. Операции со связанными сторонами

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

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

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

## 21. Операции со связанными сторонами (продолжение)

	<i>Российская Федерация и компании, связанные с государством</i>	
	<i>31 декабря 2021 года</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>
	<i>2021 год</i>	<i>2020 год</i>
<b>Консолидированный отчет о финансовом положении</b>		
<b>Активы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	64 849	120 010
Инвестиционные ценные бумаги	4 188	8 154
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	86 657	39 182
Прочие активы	5 217	69
<b>Обязательства</b>		
Заемные средства	291	12 151
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	80 757	71 622
Государственные субсидии	1 906	5 657
Прочие обязательства	41	2 359
<b>Консолидированный отчет о совокупном доходе</b>		
Процентные доходы	5 759	2 713
Процентные расходы	(31)	(470)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами	(9)	22
Административно-хозяйственные расходы	(738)	(646)

За 2021 год Фонду предоставлены государственные субсидии из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации в общей сумме 45 840 млн рублей в целях восстановления прав граждан – участников строительства (за 2020 год: 63 577 млн рублей) (Примечание 16). По состоянию на 31 декабря 2021 года обязательства Группы по предоставленным субсидиям отражены в составе обязательств перед участниками строительства по завершению строительства в сумме 539 млн рублей (31 декабря 2020 года: 32 217 млн рублей) (Примечание 13), в составе обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства в сумме 102 033 млн рублей (31 декабря 2020 года: 67 541 млн рублей) (Примечание 14), в составе государственных субсидий в сумме 1 906 млн рублей (31 декабря 2020 года: 5 657 млн рублей) (Примечание 16).

По состоянию на 31 декабря 2021 года средства государственных субсидий, которые не были направлены на финансирование завершения строительства, учтены на расчетных счетах в Управлении Федерального казначейства в сумме 626 млн рублей, в Министерстве экономики и финансов Московской области в сумме 8 502 млн рублей, в российском банке в сумме 17 112 млн рублей, а также на депозитных счетах в российских банках в сумме 30 841 млн рублей (31 декабря 2020 года: 50 419 млн рублей, 19 866 млн рублей, 11 008 млн рублей и 0 млн рублей соответственно) (Примечание 7).

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

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2021 год, включая заработную плату, премии, прочие компенсации, составил 169 млн рублей (за 2020 год: 109 млн рублей). К ключевым руководящим сотрудникам Группы относятся члены Наблюдательного совета Фонда, члены Правления Фонда, Финансовый директор Фонда, Генеральные директора дочерних организаций, заместители Генеральных директоров дочерних организаций.

## 22. Основные принципы учетной политики

### Изменения в учетной политике

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

Группа также применила поправки к стандартам, которые вступили в силу 1 января 2021 года, но не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- ▶ «Реформа базовых процентных ставок» – поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда».

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

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

### Основа консолидации

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

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

Все операции между компаниями Группы, а также остатки и нерезализованная прибыль по таким операциям, исключаются полностью; нерезализованные убытки также исключаются, кроме случаев, когда соответствующая операция свидетельствует об 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.

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Оценка справедливой стоимости

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

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или 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.

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы

#### *Дата признания*

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

#### *Первоначальная оценка*

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

#### *Категории оценки финансовых активов и обязательств*

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

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

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

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

#### *Средства в кредитных организациях и прочие долговые финансовые активы*

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

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

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

Более подробно данные условия рассматриваются ниже.

#### *Оценка бизнес-модели*

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



## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

*Долговые инструменты, оцениваемые по ССПСД*

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

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

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

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

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

#### *Долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД*

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

#### *Реклассификации финансовых активов и обязательств*

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

#### *Денежные средства и их эквиваленты*

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

В составе денежных средств Группа признает и отражает:

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

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

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

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

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

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

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

Денежные средства в иностранной валюте пересчитывается 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.

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

#### *Списание финансовых активов*

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

### Финансовые обязательства

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

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

#### *Прекращение признания финансовых обязательств*

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

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

### Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

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

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

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

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Основные средства

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

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

### Нематериальные активы

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

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

### Аренда

#### *Группа в качестве арендатора*

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

#### *Активы в форме права пользования*

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

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Аренда (продолжение)

#### *Обязательства по аренде*

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

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

#### *Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью*

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

### Запасы

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

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

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству. Данные затраты включают прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, и общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий и организацию стоянок, строительство социальных объектов и другой инфраструктуры. Общие затраты распределяются на объекты строительства пропорционально квадратным метрам к реализации и передаче участникам строительства.

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства

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

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

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

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

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

### Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства

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

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

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### **Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства**

Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства представляют собой обязательства по восстановлению прав граждан – участников строительства в форме выплаты возмещения или финансирования мероприятий по завершению строительства. В соответствии с требованиями Федерального закона № 218-ФЗ Группа принимает решение о восстановлении прав граждан – участников строительства, руководствуясь порядком, определенном в Постановлении Правительства № 1192. Величина возмещения определяется на основании рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначного жилого помещений, примененной к площади жилого помещения, но не превышающей 120 кв. метров. Величина затрат на завершение строительства определяется на основании проведенной строительно-технической экспертизы, также при этом учитываются требования отдельных групп кредиторов, определенных законодательством и Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192. При принятии о решения о форме восстановления прав граждан – участников строительства выбирается наименьшая из двух величин. Обязательство признается в консолидированной финансовой отчетности после принятия решения Наблюдательным советом Фонда.

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

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

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

Требование к государству по получению субсидии отражается по стоимости ожидаемых денежных поступлений от государства.

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

### **Прочие оценочные обязательства**

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

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



## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Условные активы и обязательства

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

### Уставный капитал

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

### Выручка от реализации объектов недвижимости

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

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

По объектам, не подлежащим передаче участникам строительства, и предназначенных к последующей реализации, выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю, и корректируется на значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент подписания акта приема-передачи объекта участником строительства.

### Налог на прибыль

В консолидированной финансовой отчетности расходы по налогу на прибыль отражаются в соответствии с требованиями действующего на отчетную дату налогового законодательства Российской Федерации. Расходы по налогу на прибыль включают текущие налоговые платежи и отложенные налоговые активы/обязательства и отражаются на счетах прибылей и убытков, если только они не должны быть отражены в составе прочего совокупного дохода в связи с тем, что относятся к операциям, которые также отражены в этом же или другом периоде в составе прочего совокупного дохода. Сумма текущего налога на прибыль рассчитывается на основе сумм доходов и расходов, учитываемых для целей налога на прибыль. Расходы по прочим налогам, кроме налога на прибыль, отражаются в составе административно-хозяйственных расходов.

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

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

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Взносы в компенсационный фонд

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

### Выплаты возмещения участникам строительства

Выплаты возмещения осуществляются на основании принятого Наблюдательным советом Фонда решения о финансировании мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в соответствии с Правилами выплаты Фондом возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, утвержденными Правительством Российской Федерации от 7 октября 2017 года № 1233.

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

### Инвестиционный доход

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

### Процентные доходы и расходы

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

### Административно-хозяйственные расходы

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

## 22. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Представление статей отчета о финансовом положении в порядке ликвидности

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

## 23. Существенные учетные суждения и оценки

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

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

### Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства

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

Допущения и оценочные значения, использованные Группой для оценки актуарных обязательств перед участниками долевого строительства, основаны на исходных данных, которыми Группа располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчетности. В ходе оценки актуарных обязательств Группы перед участниками долевого строительства были учтены предположения о том, что Группа не имеет своей целью извлечение прибыли; все финансовые доходы, полученные от размещения привлеченных средств, будут направлены на покрытие административно-хозяйственных расходов и компенсационных выплат.

Ключевыми допущениями для оценки обязательств являются:

- ▶ вероятность дефолта застройщика, отражающая принимаемый Группой кредитный риск. Допущение основывается на исторических данных застройщиков по успешно достроенным проектам и дефолтным проектам с учетом срока и скорости строительства;
- ▶ убыток при наступлении дефолта застройщика, отражающий долю выплат, которую Группе не удастся возместить в случае дефолта застройщика;
- ▶ ставка дисконтирования. За основу ставки дисконтирования была принята кривая бескупонной доходности по государственным ценным бумагам со сроком погашения 1 год по состоянию на 31 декабря 2021 года, скорректированная в прогнозном периоде на изменение депозитных процентных ставок. Срок погашения 1 год был выбран на основе анализа фактического инвестиционного портфеля Группы, который преимущественно состоит из краткосрочных долговых ценных бумаг.

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

## 24. События после отчетной даты

В январе 2022 года подписаны дополнительные соглашения об увеличении лимита предоставленных Фонду субсидий из федерального бюджета в 2022 – 2023 годах до 53 000 млн рублей на цели финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства, а также дополнительные соглашения с субъектами Российской Федерации об уточнении лимитов предоставленных субсидий на предстоящий год.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц. В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. С целью поддержания финансовой и ценовой стабильности и защиты сбережения граждан от обесценения Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку с 28 февраля 2022 года до 20% годовых. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики. Фонд расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. В настоящее время руководство Фонда проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты его деятельности. Указанные события могут существенным образом повлиять на оценку актуарных обязательств Фонда перед гражданами участниками долевого строительства в последующих отчетных периодах