



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

Консолидированная финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2022 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 | 10 |
| Консолидированный отчет о финансовом положении | 11 |
| Консолидированный отчет о движении денежных средств | 12 |
| Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств | 13 |
| Примечания к консолидированной финансовой отчетности | |
| 1. Общая информация | 14 |
| 2. Основа подготовки отчетности | 16 |
| 3. Допущение о непрерывности деятельности | 17 |
| 4. Объединение под общим контролем | 18 |
| 5. Процентные доходы и расходы | 18 |
| 6. Административно-хозяйственные расходы | 19 |
| 7. Налог на прибыль | 19 |
| 8. Денежные средства и их эквиваленты | 19 |
| 9. Инвестиционные ценные бумаги | 20 |
| 10. Займы выданные | 21 |
| 11. Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства | 22 |
| 12. Запасы | 22 |
| 13. Авансы, выданные на финансирование строительства, и прочие активы | 24 |
| 14. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства | 25 |
| 15. Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства | 26 |
| 16. Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта | 27 |
| 17. Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства | 27 |
| 18. Заемные средства | 28 |
| 19. Государственные субсидии и прочие обязательства | 29 |
| 20. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации | 30 |
| 21. Управление финансовыми рисками | 32 |
| 22. Анализ сроков погашения активов и обязательств | 39 |
| 23. Оценка справедливой стоимости | 41 |
| 24. Операции со связанными сторонами | 41 |
| 25. Основные принципы учетной политики | 43 |
| 26. Существенные учетные суждения и оценки | 56 |
| 27. События после отчетной даты | 57 |

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Наблюдательному совету публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (ОГРН 5177746100032) и ее дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года и консолидированных отчетов о совокупном доходе, о движении денежных средств и об изменениях в составе собственных средств за 2022 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2022 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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


АУДИТОР
Филатов Дмитрий Михайлович
ОРНЗ: 22006016021

Ключевые вопросы аудита

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

Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства

Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства являлась одной из ключевых областей суждения руководства публично-правовой компании «Фонд развития территорий». 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 публично-правовой компании «Фонд развития территорий» привлекало независимого актуария.

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.

Информация об актуарных обязательствах перед участниками долевого строительства представлена в п. 14 «Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства» и п. 21 «Управление финансовыми рисками» примечаний к консолидированной финансовой отчетности.

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. Мы проанализировали основные допущения, использованные руководством Группы при оценке актуарных обязательств перед участниками долевого строительства.

Мы проверили арифметическую точность расчета величины данных обязательств. Мы также рассмотрели информацию об актуарных обязательствах перед участниками долевого строительства, раскрытую в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.


АУДИТОР
Филатов Дмитрий Михайлович 4
ОРНЗ: 22006016021

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 публично-правовой компании «Фонд развития территорий» в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192, в которых устанавливаются суммы выплат, а также определяются источники финансирования обязательств (компенсационный фонд, средства федерального бюджета РФ или средства субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации), а также их виды (финансирование строительства или выплата возмещения).

Данные обязательства состоят из большого объема индивидуально несущественных сумм. В силу существенности общей величины данных обязательств, составляющих 15,41% от общего объема обязательств, их оценка и отражение в консолидированной финансовой отчетности являлись одним из наиболее значимых вопросов аудита.


Информация об объеме обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства представлена в п. 17 «Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства» примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности.

Наши аудиторские процедуры включали:

- сверку учетных записей в отношении начисления обязательств с решениями, принятыми наблюдательным советом публично-правовой компании «Фонд развития территорий»;
- сверку отраженных в годовой консолидированной финансовой отчетности источников финансирования обязательств и их видов с решениями наблюдательного совета.

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

Значимым вопросом в формировании годовой консолидированной финансовой отчетности Группы является принцип непрерывности деятельности. В процессе аудита мы проанализировали финансовые показатели годовой консолидированной финансовой отчетности, проинспектировали организационно-распорядительные документы, планы, решения руководства, протестировали использование руководством организации в


АУДИТОР
Филатов Дмитрий Михайлович
ОРНЗ: 22006016021

подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности принципа непрерывности деятельности.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на информацию, изложенную в п. 1 «Общая информация» примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, в котором раскрыта информация о том, что в результате реорганизации в форме присоединения, с 13 декабря 2022 г. к публично-правовой компании «Фонд развития территорий» присоединена Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Мы обращаем внимание на информацию, изложенную в п. 3 «Допущение о непрерывности деятельности» примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что в соответствии с заключением ответственного актуария 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 2022 г. Группа имеет отрицательный разрыв ликвидности. Данные обстоятельства могут привести к тому, что Группа не сможет своевременно исполнить принятые обязательства.

Мы обращаем внимание на информацию, изложенную в п. 27 «События после отчетной даты» примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что в I квартале 2023 года подписаны дополнительные соглашения с субъектами Российской Федерации о предоставлении и уточнении лимитов предоставленных субсидий на предстоящие 2023-2024 годы в общей сумме 10 млрд. руб. на цели финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с указанными обстоятельствами.

Прочие сведения

Аудит годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности 11 апреля 2022 года.


АУДИТОР
Филатов Дмитрий Михайлович
ОРНЗ: 22006016021

Ответственность руководства и членов наблюдательного совета аудируемого лица за годовую консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке годовой 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 отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

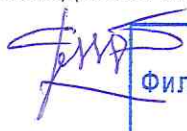
Члены наблюдательного совета несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой консолидированной финансовой отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или


АУДИТОР
Филатов Дмитрий Михайлович
ОРНЗ: 22006016021

ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;


б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица 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 годовой 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

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


АУДИТОР
Филатов Дмитрий Михайлович
ОРНЗ: 22006016021

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами наблюдательного совета аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем членам наблюдательного совета аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

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

Руководитель аудита

ОРНЗ: 22006016021

Д.М. Филатов

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансы»

Адрес юридического лица: 111020, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, ул. 2-я Синичкина, д. 9А стр.7

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»

ОРНЗ 11906111114



Уполномоченное лицо

ОРНЗ: 22006011712

А.В. Кишмерешкин

Действующий на основании доверенности № 307 от 28.11.2022

14 апреля 2023 года

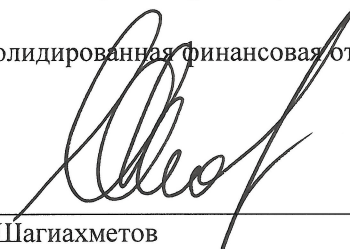


Консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

| | <i>Прим.</i> | <i>2022 год</i> | <i>2021 год</i> |
|--|--------------|-----------------|-----------------|
| Взносы в компенсационный фонд | 14 | 3 452 | 9 236 |
| Изменение величины актуарных обязательств перед участниками долевого строительства | 14 | (14 818) | 140 979 |
| Выручка | 12 | 22 314 | 16 398 |
| Себестоимость | 12 | (22 273) | (16 398) |
| Прочие доходы от недвижимости | 12 | - | 4 347 |
| Процентные доходы | 5 | 7 994 | 5 808 |
| Процентные расходы | 5 | (93) | (31) |
| Расходы за вычетом доходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами | | (78) | (9) |
| Создание резервов под кредитные убытки | 8,9 | (243) | (18) |
| Административно-хозяйственные расходы | 6 | (4 279) | (2 509) |
| (Убыток)/прибыль до налогообложения | | (8 024) | 157 803 |
| Расход по налогу на прибыль | 7 | (18) | (1 095) |
| Чистый (убыток)/ прибыль | | (8 042) | 156 708 |
| Прочий совокупный убыток, подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов | | | |
| Нереализованные прибыли/(убытки) по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход | | 59 | (223) |
| Реализованные убытки по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход | | 62 | 7 |
| Восстановление резервов под ожидаемые кредитные убытки по инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход | | 4 | - |
| Прочий совокупный доход/(убыток) | | 125 | (216) |
| Общий совокупный (убыток)/доход | | (7 917) | 156 492 |

Консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 14 апреля 2023 года.


И.И. Шагиахметов
Генеральный директор, председатель правления


В.М. Тарасов
Заместитель генерального директора

Консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

| | Прим. | 31 декабря 2022 года | 31 декабря 2021 года |
|---|-------|-------------------------|-------------------------|
| Активы | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 8 | 279 905 | 92 808 |
| Инвестиционные ценные бумаги | 9 | 1 566 | 4 194 |
| Займы выданные | 10 | 15 376 | - |
| Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства | 11 | 81 007 | 86 657 |
| Требования по текущему налогу на прибыль | | 72 | - |
| Запасы | 12 | 58 329 | 38 175 |
| Авансы, выданные на финансирование строительства | 13 | 33 119 | 23 615 |
| Прочие активы | 13 | 4 876 | 5 930 |
| Итого активы | | 474 250 | 251 379 |
| Обязательства | | | |
| Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства | 14 | 123 825 | 129 829 |
| Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства | 15 | 92 029 | 93 084 |
| Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта | 16 | 86 543 | - |
| Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства | 17 | 85 672 | 110 095 |
| Заемные средства | 18 | 16 118 | 291 |
| Обязательства по текущему налогу на прибыль | | 8 | 322 |
| Государственные субсидии | 19 | 150 104 | 1 906 |
| Прочие обязательства | 19 | 1 714 | 842 |
| Итого обязательства | | 556 013 | 336 369 |
| Собственные средства | | | |
| Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход | | (86) | (211) |
| Непокрытый убыток | | (81 677) | (84 779) |
| Итого собственные средства | | (81 763) | (84 990) |
| Итого обязательства и собственные средства | | 474 250 | 251 379 |

Консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

| | <i>Прим.</i> | <i>2022 год</i> | <i>2021 год</i> |
|---|--------------|------------------|-----------------|
| Операционная деятельность | | | |
| Взносы в компенсационный фонд | | 3 452 | 9 236 |
| Проценты полученные | | 8 072 | 5 850 |
| Денежные средства, полученные от покупателей объектов недвижимости | | 3 125 | 1 965 |
| Денежные средства, полученные от реализации услуг технического заказчика и проектировщика | | 425 | - |
| Расчеты с банком-агентом по выплате возмещения участникам строительства | | (49 074) | (38 277) |
| Финансирование строительства объектов недвижимости, переданных Группе от застройщиков-банкротов | | (29 621) | (15 825) |
| Финансирование строительства объектов недвижимости региональных фондов | | (54 188) | (22 349) |
| Финансирование специальных инфраструктурных проектов | | (43 807) | - |
| Финансирование программ переселения, модернизации и капитального ремонта | | (10 684) | - |
| Административно-хозяйственные расходы уплаченные | | (6 593) | (3 922) |
| Финансирование конкурсных процедур | | (760) | (138) |
| Налог на прибыль уплаченный | | (393) | (991) |
| Прочие поступления | | 254 | 305 |
| Чистое расходование денежных средств в операционной деятельности | | (179 792) | (64 146) |
| Инвестиционная деятельность | | | |
| Поступление денежных средств в рамках объединения под общим контролем | | 173 905 | - |
| Реализация инвестиционных ценных бумаг | | 2 621 | 3 724 |
| Приобретение нематериальных активов | | (68) | (16) |
| Приобретение основных средств | | (31) | (47) |
| Чистое поступление денежных средств от инвестиционной деятельности | | 176 427 | 3 661 |
| Финансовая деятельность | | | |
| Получение государственных субсидий | | 190 709 | 45 840 |
| Погашение заемных средств | | - | (10 363) |
| Проценты уплаченные | | - | (2 176) |
| Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности | | 190 709 | 33 301 |
| Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов | | 187 344 | (27 184) |
| Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты | | (247) | (18) |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода | 8 | 92 808 | 120 010 |
| Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода | 8 | 279 905 | 92 808 |

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> |
|--|---|------------------------------|---|
| На 1 января 2021 года | 5 | (241 487) | (241 482) |
| Чистая прибыль | - | 156 708 | 156 708 |
| Прочий совокупный убыток | (216) | - | (216) |
| Общий совокупный доход/(убыток) | (216) | 156 708 | 156 492 |
| На 31 декабря 2021 года | (211) | (84 779) | (84 990) |
| На 1 января 2022 года | (211) | (84 779) | (84 990) |
| Чистый убыток | - | (8 042) | (8 042) |
| Прочий совокупный доход | 125 | - | 125 |
| Общий совокупный доход/(убыток) | 125 | (8 042) | (7 917) |
| Объединение под общим контролем | - | 11 144 | 11 144 |
| На 31 декабря 2022 года | (86) | (81 677) | (81 763) |

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».

13 декабря 2022 года в соответствии с утвержденной в 2020 году Правительством Российской Федерации концепцией реорганизации структуры институтов развития с целью повышения концентрации работы таких структур на достижении национальных целей развития, определенных указом Президента Российской Федерации, государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Корпорация) реорганизована путем присоединения к Фонду с одновременным ее преобразованием (Примечание 4). Целями деятельности Корпорации являлись: создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан; содействие модернизации жилищно-коммунального хозяйства, формированию эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрению ресурсосберегающих технологий; обеспечение сокращения непригодного для проживания жилищного фонда.

Органом государственной власти, осуществляющим функции и полномочия учредителя, является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

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

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации.

Основные виды деятельности Фонда:

- ▶ формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (далее – компенсационный фонд);
- ▶ выплата за счет 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;

1. Общая информация (продолжение)

- ▶ содействие комплексному развитию территорий в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;
- ▶ реализация совместных с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации программ, направленных на строительство (завершение строительства) многоквартирных домов на земельных участках, принадлежащих Фонду, с последующей передачей части жилых помещений органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации для их предоставления отдельным категориям граждан;
- ▶ деятельность застройщика и технического заказчика;
- ▶ предоставление целевых средств бюджетам субъектов Российской Федерации на безвозвратной и безвозмездной основе на комплексное развитие территории жилой застройки, на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, проведение капитального ремонта многоквартирных домов, модернизацию систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с Федеральным законом 218-ФЗ, Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;
- ▶ осуществление мониторинга реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, принятых в соответствии с требованиями жилищного законодательства региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, региональных программ по модернизации систем коммунальной инфраструктуры, осуществления региональными операторами деятельности, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда
- ▶ привлечение средств Фонда национального благосостояния, в том числе путем размещения облигаций без обеспечения, в порядке и на условиях, которые определены Правительством Российской Федерации, и предоставление за счет привлеченных средств займов юридическим лицам, в том числе путем приобретения облигаций юридических лиц при их первичном размещении, в целях, определенных статьей 13.7 Федерального закона №218-ФЗ;
- ▶ аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика;
- ▶ инвестирование временно свободных средств.

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.

1. Общая информация (продолжение)

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

| Организация | Год начала консолидации | Доля владения, % | |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|
| | | 31 декабря 2022 года | 31 декабря 2021 года |
| ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий» | 2018 | 100% | 100% |
| ООО «Регион-проект» | 2021 | 100% | 100% |
| ООО «СЗ «Енисей-25» | 2021 | 100% | 100% |
| ООО «СЗ «Нева-324» | 2022 | 100% | - |
| ООО «УК ФРТ» | 2022 | 100% | - |

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

На основании пункта 6 статьи 3 Федерального закона № 218-ФЗ и в соответствии с решением наблюдательного совета Фонда от 1 декабря 2022 года № НС-33/2022 учреждено общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ФРТ», 19 декабря 2022 года в ЕГРЮЛ внесена запись о регистрации. Основными видами деятельности являются управление дочерними обществами Фонда, создаваемыми для целей строительства (завершения строительства) жилых домов в соответствии с решениями наблюдательного совета Фонда, вовлечение в хозяйственный оборот земельных участков и объектов незавершенного строительства, подлежащих передаче Фонду, и реализация мероприятий комплексного развития территорий жилой застройки по решениям Российской Федерации,.

На основании подпункта 2 пункта 3 статьи 9.1 Федерального закона № 218-ФЗ и в соответствии с решением наблюдательного совета Фонда от 28 июля 2022 года № НС-25/2022 учреждено общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нева-324», 23 сентября 2022 года в ЕГРЮЛ внесена запись о регистрации. Основным видом деятельности является деятельность застройщика.

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 общество с ограниченной ответственностью «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 августа 2021 года № 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.

По состоянию на 31 декабря 2022 года численность работников Группы составила 1 236 человек (31 декабря 2021 года: 629 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 2022 года и 31 декабря 2021 года собственные средства Группы составляли отрицательную величину в связи с превышением уровня оценочных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства, определенных по итогам обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда, над величиной активов Группы. Указанное превышение обусловлено тем, что в соответствии с заключением ответственного актуария по итогам обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), установленного в отношении обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона № 218-ФЗ, не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства.

По состоянию на 31 декабря 2022 года Группа имеет отрицательный разрыв ликвидности (Примечание 22), что также может привести к тому, что Группа не сможет своевременно исполнить принятые обязательства.

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

Финансирование строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры в целях выполнения обязательств перед участниками долевого строительства по завершению строительства жилых комплексов и объектов инфраструктуры по проектам в Московской области группы компаний «Урбан Групп» (далее – ГК «Урбан Групп»), находящейся в процедуре банкротства, осуществляется в соответствии с Планом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан Групп» от 21 июля 2018 года № 5620п-П19, утвержденным Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко (далее – Дорожная карта). Дорожная карта предусматривает предоставление Фонду бюджетных ассигнований, в том числе в виде субсидии, на цели финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов и по завершению строительства объектов инфраструктуры в размере дефицита средств на их финансирование.

Финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 года № 1192 *«Об утверждении правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»* (далее – Постановление Правительства № 1192) осуществляется за счет имущества Фонда (средств компенсационного фонда и средств федерального бюджета) и бюджетов субъектов Российской Федерации. По результатам принятых наблюдательным советом Фонда решений в настоящей консолидированной финансовой отчетности были отражены обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства (Примечание 17).

По состоянию на 31 декабря 2022 года в соответствии с заключенными соглашениями Фонду с момента его создания выделены государственные субсидии на цели восстановления прав граждан – участников долевого строительства в размере 249,18 млрд рублей, включая 156,21 млрд рублей из федерального бюджета, 36,90 млрд рублей из бюджета Московской области, 56,07 млрд рублей из бюджетов остальных субъектов Российской Федерации.

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

3. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

Помимо этого, на Фонд не распространяется общий механизм банкротства, предусмотренный п. 1 ст. 65 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом в соответствии с п. 8 ст. 5 Федерального закона от 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. Объединение под общим контролем

13 декабря 2022 года в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 августа 2022 года № 2330-р государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства реорганизована путем присоединения к Фонду с одновременным ее преобразованием (Примечание 1). Корпорация находилась в 100% собственности Российской Федерации на дату сделки, и объединение было учтено как сделка под общим контролем. Активы и обязательства Корпорации были приняты к учету по их балансовой стоимости на дату присоединения.

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

5. Процентные доходы и расходы

| | <i>2022 год</i> | <i>2021 год</i> |
|---|-----------------|-----------------|
| Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 7 686 | 5 349 |
| Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход | 219 | 459 |
| Займы выданные | 89 | - |
| Итого процентные доходы | 7 994 | 5 808 |
| Процентные расходы | | |
| Заемные средства | (91) | - |
| Процентные расходы по договорам аренды недвижимого имущества | (2) | (31) |
| Итого процентные расходы | (93) | (31) |

6. Административно-хозяйственные расходы

| | <u>2022 год</u> | <u>2021 год</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| Вознаграждение сотрудников | (2 532) | (1 610) |
| Профессиональные услуги | (358) | (229) |
| Арендная плата | (230) | (331) |
| Финансирование процедур конкурсного производства | (179) | (48) |
| Плата за право пользования объектами интеллектуальной собственности | (157) | (69) |
| Комиссионные расходы | (87) | (5) |
| Прочие | (736) | (217) |
| Итого административно-хозяйственные расходы | (4 279) | (2 509) |

7. Налог на прибыль

| | <u>2022 год</u> | <u>2021 год</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| Расход по текущему налогу на прибыль | (27) | (1 137) |
| Экономия по отложенному налогу на прибыль | 9 | 42 |
| Итого расход по налогу на прибыль | (18) | (1 095) |
| | <u>2022 год</u> | <u>2021 год</u> |
| Убыток до налогообложения | (8 024) | 157 803 |
| Законодательно установленная ставка налога | 20% | 20% |
| Теоретические доходы/(расходы) по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога | 1 605 | (31 561) |
| Налоговый эффект от доходов и расходов, не включаемых в налогооблагаемую базу | (1 623) | 30 443 |
| Налоговый эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20% | - | 23 |
| Итого расход по налогу на прибыль | (18) | (1 095) |

В соответствии с действующим налоговым законодательством не подлежат налогообложению доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования, в том числе в виде обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд, а также в соответствии с Федеральным законом от 14 июля 2022 года № 323-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» в виде доходов от инвестирования временно свободных денежных средств в соответствии с порядком, предусмотренным Федеральным законом № 218-ФЗ. Соответствующие расходы, связанные с осуществлением основной деятельности Фонда, также не учитываются в налоговой базе при расчете налога на прибыль.

8. Денежные средства и их эквиваленты

| | <u>31 декабря 2022 года</u> | <u>31 декабря 2021 года</u> |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Депозиты до востребования | 160 336 | 63 553 |
| Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации | 102 466 | 626 |
| Средства государственных субсидий на счете в банке | 10 587 | 17 112 |
| Денежные средства на текущих счетах в банке | 2 964 | 1 839 |
| Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке | 1 928 | 1 096 |
| Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством жилищной политики Московской области | 1 902 | 8 502 |
| Денежные средства на номинальном счете в банке | 74 | 154 |
| Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки | 280 257 | 92 882 |
| Резерв под кредитные убытки | (352) | (74) |
| Итого денежные средства и их эквиваленты | 279 905 | 92 808 |

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

| | <u>2022 год Стадия 1</u> | <u>2021 год Стадия 1</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| На 1 января | 74 | 56 |
| Создание резерва | 247 | 18 |
| Увеличение резерва в рамках объединения под общим контролем | 31 | - |
| На 31 декабря | 352 | 74 |

8. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

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

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

По состоянию на 31 декабря 2022 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 74 млн рублей (31 декабря 2021 года: 68 млн рублей).

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.

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

В составе денежных средств отражены ограниченные к использованию средства государственных субсидий, предоставленных Фонду в отчетном периоде в целях финансирования действующих программ (Примечание 19), которые по состоянию на отчетную дату не были израсходованы, в том числе:

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

9. Инвестиционные ценные бумаги

| | <i>31 декабря 2022 года</i> | <i>31 декабря 2021 года</i> |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход | | |
| Биржевые облигации | 1 450 | 3 660 |
| Облигации федерального займа | 116 | 534 |
| Итого инвестиционные ценные бумаги | 1 566 | 4 194 |

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

| | <i>2022 год Стадия 1</i> | <i>2021 год Стадия 1</i> |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|
| На 1 января | 5 | 5 |
| Восстановление | (4) | - |
| На 31 декабря | 1 | 5 |

9. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

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

| | 31 декабря 2022 года | | 31 декабря 2021 года | |
|------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | Срок погашения | Ставка купона, % | Срок погашения | Ставка купона, % |
| Биржевые облигации | 2023 - 2033 | 5,4 - 10,5 | 2022 - 2033 | 5,4 - 9,2 |
| Облигации федерального займа | 2023 | 2,5 | 2022 - 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 1 558 млн рублей и 8 млн рублей соответственно (31 декабря 2021 года: 2 200 млн рублей и 1 994 млн рублей соответственно). Переводы между уровнями иерархии в течение отчетного периода не осуществлялись.

10. Займы выданные

По состоянию на 31 декабря 2022 года в результате объединения под общим контролем (Примечание 4) в составе займов выданных учтены предоставленные Корпорацией за счет привлеченных средств Фонда национального благосостояния займы юридическим лицам в целях реализации проектов по строительству, реконструкции, модернизации объектов инфраструктуры в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2022 года № 87 «О предоставлении государственной корпорацией – Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства за счет привлеченных средств Фонда национального благосостояния займов юридическим лицам, в том числе путем приобретения облигаций юридических лиц при их первичном размещении, в целях реализации проектов по строительству, реконструкции, модернизации объектов инфраструктуры, и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства № 87), в размере 37 млрд рублей по фиксированной ставке 3% годовых и сроком погашения – не позднее 2047 года, в рамках деятельности Фонда по содействию модернизации жилищно-коммунального хозяйства и обеспечению сокращения непригодного для проживания жилищного фонда (Примечание 18).

| | 31 декабря 2022 года | 31 декабря 2021 года |
|--|----------------------|----------------------|
| Займы выданные | 15 741 | - |
| Итого займы выданные до вычета резерва под кредитные убытки | 15 741 | - |
| Резерв под кредитные убытки | (365) | - |
| Итого займы выданные | 15 376 | - |

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

| | 2022 год Стадия 1 | 2021 год Стадия 1 |
|---|----------------------|----------------------|
| На 1 января | - | - |
| Увеличение резерва в рамках объединения под общим контролем | 363 | - |
| Создание резерва | 2 | - |
| На 31 декабря | 365 | - |

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

| | 2022 год | 2021 год |
|---|---------------|----------|
| На 1 января | - | - |
| Увеличение суммы займов выданных в рамках объединения под общим контролем | 15 749 | - |
| Проценты начисленные | 89 | - |
| Проценты полученные | (97) | - |
| На 31 декабря | 15 741 | - |

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

| | <i>31 декабря 2022 года</i> | <i>31 декабря 2021 года</i> |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства | 80 133 | 85 390 |
| Дебиторская задолженность государства по предоставлению субсидий | 874 | 1 267 |
| Итого требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства | 81 007 | 86 657 |

В составе требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства отражены прогнозируемые расходы на завершение строительства по проектам Группы, в отношении которых Фонд осуществляет функции застройщика (Примечание 12), а также расходы на финансирование мероприятий по выплате возмещения и финансированию строительства в соответствии с принятыми по состоянию на отчетную дату наблюдательным советом Фонда решениями в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 с целью выполнения принятых Фондом обязательств перед гражданами – участниками строительства (Примечание 17). Ожидается, что на покрытие данных расходов в том числе будут направлены средства субсидий, в отношении которых по состоянию на 31 декабря 2022 года не были приняты решения наблюдательного совета Фонда в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 о выплате возмещения или финансировании строительства (Примечание 19), средства от реализации свободных площадей в объектах недвижимости, подлежащих завершению строительства, а также средства от реализации земельных участков и объектов незавершенного строительства, подлежащих передаче 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» (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 (Примечание 12).

По состоянию на дату утверждения отчетности в счет погашения требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства заключены соглашения о предоставлении Фонду в 2023 – 2024 годах субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации с общим лимитом в размере 10 млрд рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года в составе дебиторской задолженности отражена задолженность государства по предоставлению субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации по заключенным соглашениям о предоставлении в отчетном году субсидий с целью восстановления прав граждан – участников строительства в соответствии с Постановлением Правительства №1192.

12. Запасы

| | <i>31 декабря 2022 года</i> | <i>31 декабря 2021 года</i> |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Незавершенное строительство, предназначенное для последующей передачи участникам строительства | 21 701 | 20 528 |
| Незавершенное строительство, предназначенное для последующей реализации | 16 674 | 11 363 |
| Объекты недвижимости к передаче участникам строительства | 12 902 | 4 676 |
| Объекты недвижимости для последующей реализации | 6 774 | 1 271 |
| Активы в форме права пользования | 278 | 337 |
| Итого запасы | 58 329 | 38 175 |

12. Запасы (продолжение)

В 2019-2021 годах в соответствии с определениями арбитражного суда во исполнение Дорожной карты по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства объектов застройщиков-банкротов ГК «Урбан Групп» (Московская область), а также во исполнение принятых наблюдательным советом Фонда решений о финансировании завершения строительства объектов застройщиков-банкротов ООО «Квартстрой Центр» (Нижегородская область) и ООО «СУ-155» (Московская область) Группа получила по актам приема-передачи активы и обязательства по следующим проектам: ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный», ЖК «Новинки Smart City», ЖК «Восточный» в связи с чем были признаны запасы и обязательства перед участниками строительства по завершению строительства (Примечание 15).

В целях деятельности Фонда по содействию в обеспечении устойчивого развития территорий и создании комфортных и благоприятных условий проживания граждан в 2022 году Группа приняла на себя обязательства по осуществлению функций застройщика 4 многоквартирных домов в рамках реализации совместной с Правительством Саратовской области программы, направленной на строительство многоквартирных домов на земельных участках, принадлежащих Фонду с последующей передачей части жилых помещений Саратовской области в лице Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области для целей их предоставления отдельным категориям граждан, в связи с чем были также признаны запасы и обязательства перед участниками строительства по завершению строительства (Примечание 15).

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года в составе незавершенного строительства, предназначенного для последующей реализации, в том числе учтены в сумме 7 706 млн рублей (31 декабря 2021 года: 4 347 млн рублей) земельные участки и объекты незавершенного строительства, переданные Фонду от застройщиков-банкротов в соответствии с Федеральным законом № 202-ФЗ. В 2022 году доходы от поступления вышеуказанных объектов недвижимости зачтены в счет погашения требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников в размере 3 358 млн рублей.

За 2022 год Группой завершено строительство 17 многоквартирных домов по проектам ГК «Урбан Групп» и 6 многоквартирных домов по проекту ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City») (2021 год: 2 и 3 дома 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 21 990 млн рублей за 2022 год (2021 год: 16 398 млн рублей). Выручка и себестоимость от оказания услуг технического заказчика и проектировщика за 2022 год составила 324 и 283 млн рублей соответственно.

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 2022 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 2 787 млн рублей (31 декабря 2021 года: 2 850 млн рублей).

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.

12. Запасы (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2022 года общая сумма заключенных ДДУ составила 6 982 млн рублей, включая привлечение денежных средств с использованием счетов эскроу, сумма заключенных договоров купли-продажи объектов недвижимости – 474 млн рублей (31 декабря 2021 года: 4 903 и 134 млн рублей соответственно). Денежные средства, полученные от реализации свободных площадей, будут направлены на мероприятия по восстановлению прав граждан – участников строительства.

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 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:

| | <i>2022 год</i> | <i>2021 год</i> |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Первоначальная стоимость | | |
| На 1 января | 427 | 159 |
| Заключение договоров аренды | 35 | 268 |
| На 31 декабря | 462 | 427 |
| Накопленная амортизация | | |
| На 1 января | (90) | (63) |
| Амортизация | (94) | (27) |
| На 31 декабря | (184) | (90) |
| Балансовая стоимость | | |
| На 1 января | 337 | 96 |
| На 31 декабря | 278 | 337 |

13. Авансы, выданные на финансирование строительства, и прочие активы

Авансы, выданные на финансирование строительства, представляют собой задолженность генеральных подрядчиков перед Группой по договорам на выполнение подрядных работ по завершению строительства многоквартирных домов, объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, дорог, школ, детских садов, в рамках реализации мероприятий по завершению строительства объектов недвижимости (Примечание 12) и восстановлению объектов инфраструктуры (Примечание 19).

| | <i>31 декабря 2022 года</i> | <i>31 декабря 2021 года</i> |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Прочие финансовые активы | | |
| Требования по возврату от регионов в рамках программ переселения, модернизации и капитального ремонта (Примечание 16) | 3 496 | - |
| Торговая дебиторская задолженность в рамках оказания услуг технического заказчика и проектировщика | 242 | - |
| Прочая дебиторская задолженность | 275 | 243 |
| Итого прочие финансовые активы | 4 013 | 243 |
| Прочие нефинансовые активы | | |
| Нематериальные активы | 274 | 40 |
| Прочие авансы выданные | 171 | 225 |
| Авансы, выданные банку-агенту на выплаты возмещения участникам строительства | 145 | 5 217 |
| Основные средства | 113 | 88 |
| Прочие налоги, уплаченные авансом, за исключением налога на прибыль | 96 | 74 |
| Отложенные налоговые активы | 64 | 43 |
| Итого прочие нефинансовые активы | 863 | 5 687 |
| Итого прочие активы | 4 876 | 5 930 |

14. 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 25, 26).

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

| | <u>2022 год</u> | <u>2021 год</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| На 1 января | 129 829 | 273 587 |
| Увеличение актуарных обязательств в связи с поступлением взносов в компенсационный фонд | 3 422 | 9 236 |
| Признано в составе обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства (Примечание 17) | (20 822) | (2 779) |
| Актуарная переоценка | 11 396 | (150 215) |
| На 31 декабря | 123 825 | 129 829 |

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 2022 года и 31 декабря 2021 года:

| Федеральный округ | Количество застройщиков | Ответственность по ДДУ | Обязательства |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| | | | по урегулированию убытков |
| Центральный | 258 | 129 650 | 29 140 |
| Северо-Западный | 167 | 239 154 | 34 191 |
| Южный | 147 | 115 922 | 27 601 |
| Приволжский | 161 | 52 360 | 12 661 |
| Сибирский | 133 | 37 262 | 9 158 |
| Уральский | 63 | 38 041 | 4 093 |
| Дальневосточный | 52 | 21 268 | 5 312 |
| Северо-Кавказский | 41 | 8 434 | 1 669 |
| Итого на 31 декабря 2022 года | 1 022 | 642 091 | 123 825 |

| 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 |
| Итого на 31 декабря 2021 года | 1 701 | 1 230 746 | 129 829 |

14. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

Несмотря на существенное снижение ответственности Фонда в 2022 году актуарные обязательства снизились незначительно, что обусловлено следующими факторами:

- ▶ списанием обязательств в связи с вводом объектов строительства в эксплуатацию и прочими факторами на общую сумму 108 603 млн рублей (2021 год: 170 911 млн рублей);
- ▶ снижением восстановленной суммы обязательств в части, подлежащей финансированию за счет имущественных взносов субъектов Российской Федерации, и признанием восстановленной суммы в составе условных обязательств Фонда в размере 3 253 млн рублей, как ожидаемых исполнения при обязательном условии софинансирования за счет привлечения средств субъектов Российской Федерации в соответствии с действующими Правилами принятия Фондом решений о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства, утвержденными Постановлением Правительства № 1192 (2021 год: 76 350 млн рублей);
- ▶ увеличением обязательств в связи с актуализацией ключевых актуарных допущений PD, LGD на сумму 53 957 млн рублей (2021 год: снижение на 5 642 млн рублей);
- ▶ увеличением обязательств в связи с актуализацией методологии оценки и ростом стоимости ДДУ сверх прогнозного значения на сумму 33 486 млн рублей;
- ▶ формированием обязательств по взносам, поступившим в компенсационный фонд за отчетный период, на сумму 16 515 млн рублей (2021 год: 97 861 млн рублей).

Условные обязательства

Ряд страховых компаний не перечислил Фонду страховые премии и не передал информацию об объеме ответственности по застрахованным ими ДДУ в соответствии с требованиями Федерального закона № 153-ФЗ в связи с началом процедур банкротства. Фондом поданы иски и ведутся судебные разбирательства с целью получения страховых премий и информации об ответственности, однако по состоянию на 31 декабря 2022 года надежно оценить сумму этих обязательств не представляется возможным. В соответствии с оценкой сумма указанных обязательств может составить не более 8 млрд рублей (31 декабря 2021 года: диапазон оценочных значений составлял от 11 до 23 млрд рублей).

Как указано выше, по состоянию на 31 декабря 2022 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 73 млрд рублей (31 декабря 2021 года: 76 млрд рублей).

15. 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 12), 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.

15. Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 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.

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года в результате объединения под общим контролем (Примечание 4) Фонд принял на себя обязательства перед субъектами Российской Федерации по предоставлению финансовой поддержки в рамках программ переселения граждан из аварийного жилья, модернизации коммунальных инфраструктур, проведению капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств субсидий из федерального бюджета в соответствии с постановлением Правительства РФ от 16 марта 2019 года №278 «О порядке предоставления в 2019 – 2024 годах субсидий в виде имущественных взносов Российской Федерации в государственную корпорацию – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда и об особенностях предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства № 278).

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

| | <u>2022 год</u> | <u>2021 год</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| На 1 января | - | - |
| Увеличение обязательств в рамках объединения под общим контролем | 93 097 | - |
| Начислено по заявкам | 4 130 | - |
| Профинансировано | (10 684) | - |
| На 31 декабря | 86 543 | - |

17. Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства

Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства начислены на основании решений о финансировании мероприятий по восстановлению прав граждан, принятых наблюдательным советом Фонда в соответствии с Постановлением Правительства № 1192, в рамках деятельности Фонда по содействию реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства, в том числе участников долевого строительства, членов жилищно-строительных кооперативов, имеющих требования о передаче жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений.

| | <u>31 декабря 2022 года</u> | <u>31 декабря 2021 года</u> |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Обязательства по финансированию строительства | 77 704 | 80 757 |
| Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения | 7 968 | 29 338 |
| Итого обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства | 85 672 | 110 095 |

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

| | <u>2022 год</u> | <u>2021 год</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| На 1 января | 110 095 | 79 599 |
| Начислено | 86 002 | 84 008 |
| Выплачено возмещений участникам строительства через банк-агент | (56 237) | (31 163) |
| Выплачено региональным фондам на финансирование строительства | (54 188) | (22 349) |
| На 31 декабря | 85 672 | 110 095 |

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года выплаты возмещений и мероприятия по завершению строительства в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 подлежат финансированию за счет денежных средств компенсационного фонда в размере 4 229 млн рублей, средств субсидий из федерального бюджета Российской Федерации в размере 60 035 млн рублей и средств субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации в размере 21 410 млн рублей (31 декабря 2021 года: 8 062 млн рублей, 73 995 млн рублей и 28 038 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.

18. Заемные средства

По состоянию на 31 декабря 2022 года в результате объединения под общим контролем (Примечание 4) Фонд принял на себя обязательства по выпущенным Корпорацией облигациям без обеспечения номинальной стоимостью 37 млрд рублей, ставкой купона 3% и сроком погашения – не позднее 2047 года, с целью привлечения средств Фонда национального благосостояния и предоставления за счет привлеченных средств целевых займов юридическим лицам в соответствии с Постановлением Правительства № 87 в рамках деятельности Фонда по содействию модернизации жилищно-коммунального хозяйства и обеспечению сокращения непригодного для проживания жилищного фонда (Примечание 10).

| | 31 декабря 2022 года | | | 31 декабря 2021 года | | |
|---|----------------------|----------------------|------------|----------------------|----------------------|------------|
| | Срок погашения | Балансовая стоимость | Ставка, % | Срок погашения | Балансовая стоимость | Ставка, % |
| Облигации выпущенные | 2047 | 15 829 | 3,0 | - | - | - |
| Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества | 2023 - 2063 | 289 | 7,9 - 10,4 | 2022 - 2063 | 291 | 7,9 - 10,4 |
| Итого заемные средства | | 16 118 | | | 291 | |

По состоянию на 31 декабря 2022 года справедливая стоимость облигаций выпущенных относилась к уровню 3 в иерархии источников справедливой стоимости, справедливая стоимость облигаций выпущенных и непризнанный доход составляли 15 164 млн рублей и 665 млн рублей соответственно.

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по облигациям выпущенным:

| | 2022 год | 2021 год |
|---|---------------|----------|
| На 1 января | - | - |
| Увеличение заемных средств в рамках объединения под общим контролем | 15 738 | - |
| Проценты, начисленные через прибыли и убытки | 91 | - |
| На 31 декабря | 15 829 | - |

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

| | 2022 год | 2021 год |
|--------------------------------|------------|------------|
| На 1 января | 291 | 71 |
| Заключение договоров аренды | 35 | 268 |
| Начисление процентных расходов | 2 | 31 |
| Платежи по договорам аренды | (39) | (79) |
| На 31 декабря | 289 | 291 |

19. Государственные субсидии и прочие обязательства

| | <i>31 декабря 2022 года</i> | <i>31 декабря 2021 года</i> |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Государственные субсидии, полученные на финансирование программ переселения, модернизации и капитального ремонта | 92 876 | - |
| Государственные субсидии, полученные на финансирование специальных инфраструктурных проектов | 55 310 | - |
| Государственные субсидии, полученные на финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства | 1 918 | 1 906 |
| Итого государственные субсидии | 150 104 | 1 906 |

По состоянию на 31 декабря 2022 года в результате объединения под общим контролем (Примечание 4) в составе государственных субсидий учтены обязательства в размере 92 876 млн рублей по предоставленным Корпорации субсидиям из федерального бюджета в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2021 года № 390-ФЗ «О федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов» и Постановлением Правительства №278.

По состоянию на 31 декабря 2022 года сумма государственных субсидий в размере 55 310 млн рублей представляет собой средства, полученные в рамках соглашений о предоставлении субсидий из федерального бюджета на финансирование специальных инфраструктурных проектов:

- ▶ финансовое обеспечение в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21 октября 2022 год № 1876 осуществляемых субъектами Российской Федерации мероприятий по предоставлению единовременных выплат на обзаведение имуществом и сертификатов жителям г. Херсона и правобережной части Херсонской области, вынужденно покинувшим место постоянного проживания и прибывшим на территории иных субъектов Российской Федерации на постоянное место жительства;
- ▶ восстановление объектов инфраструктуры на территориях отдельных субъектов Российской Федерации, нуждающихся в восстановлении и обеспечении жизнедеятельности населения, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 8 июня 2022 год № 1044.

По состоянию на 31 декабря 2022 года сумма государственных субсидий в размере 1 918 млн рублей (31 декабря 2021 года: 1 906 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 2022 года (Примечание 17).

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

| | <i>2022 год</i> | <i>2021 год</i> |
|--|-----------------|-----------------|
| На 1 января | 1 906 | 5 657 |
| Получение государственных субсидий | 190 709 | 45 840 |
| Объединение под общим контролем | 72 134 | - |
| Признано в составе обязательств перед участниками строительства по завершению строительства и обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства (Примечания 15,17) | (77 965) | (49 550) |
| Признано в связи с финансированием специальных инфраструктурных проектов | (34 643) | - |
| Признано в связи с финансированием программ переселения, модернизации и капитального ремонта | (1 358) | - |
| Комиссия банка-агента | (512) | (338) |
| Признано в составе задолженности перед застройщиками-банкротами по финансированию процедур конкурсного производства | (167) | 297 |
| На 31 декабря | 150 104 | 1 906 |

19. Государственные субсидии и прочие обязательства (продолжение)

В таблице ниже представлена расшифровка балансовой стоимости прочих обязательств:

| | <i>31 декабря 2022 года</i> | <i>31 декабря 2021 года</i> |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Прочие финансовые обязательства | | |
| Задолженность перед персоналом по оплате труда | 257 | 33 |
| Кредиторская задолженность по оплате товаров и услуг | 242 | 387 |
| Прочая кредиторская задолженность | 211 | 157 |
| Задолженность перед банком-агентом по выплате возмещения участникам строительства | 162 | - |
| Начисленные обязательства | 57 | - |
| Кредиторская задолженность по ДДУ | - | 67 |
| Итого прочие финансовые обязательства | 930 | 644 |
| Прочие нефинансовые обязательства | | |
| Авансы, полученные в рамках оказания услуг | 349 | 155 |
| Авансы, полученные по договорам реализации объектов недвижимости | 184 | - |
| Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль | 151 | 43 |
| Взносы застройщиков, поступившие на номинальный счет | 74 | - |
| Авансы, полученные по договорам реализации земельных участков | 17 | - |
| Обязательства по отложенному налогу на прибыль | 9 | - |
| Итого прочие нефинансовые обязательства | 784 | 198 |
| Итого прочие обязательства | 1 714 | 842 |

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

20. 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 2022 году произошло изменение макроэкономической конъюнктуры в Российской Федерации под влиянием внешних санкционных ограничений. В I квартале 2022 года наблюдалась повышенная волатильность финансовых рынков, курс рубля ослаб к доллару США на 62% (с 74,3 рублей по состоянию на 31 декабря 2021 года до 120,4 рублей по состоянию на 11 марта 2022 года), годовая инфляция ускорилась с 8,7% в январе до 17,8% в апреле. Для компенсации возросших девальвационных и инфляционных рисков в I квартале 2022 года Банк России повысил ключевую ставку до 20% (+11,5 п.п. с 31 декабря 2021 года), ввел ограничения на движение капитала, установил требование об обязательной продаже 80% валютной выручки экспортёрами и временно приостанавливал торги на фондовом рынке.

По мере стабилизации ситуации на российском финансовом рынке во II–III кварталах 2022 года Банк России ослабил принятые ограничения, в результате чего годовая инфляция последовательно замедлялась и достигла 13,7% в сентябре на фоне укрепления рубля, коррекции цен на ранее подорожавшие товары и снижения потребительского спроса, что в свою очередь позволило Банку России снизить ключевую ставку до 7,5%. Вместе с тем, с конца сентября 2022 года наблюдалось снижение потребительской способности и рост доходностей ОФЗ из-за повышенной неопределенности, в результате чего Банк России приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики.

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

По оценке Минэкономразвития России, в январе-ноябре 2022 года ВВП России сократился на 2,1% по сравнению с 2021 годом, несмотря на прогнозируемый в апреле 2022 года спад на 8-10%. Среди базовых производственных отраслей экономики в 2022 году выросли сельское хозяйство (+10,2% к 2021 году) и строительство (+5,2%). Промышленное производство в 2022 году снизилось на 0,6%. Ситуация на рынке труда оставалась стабильной: уровень безработицы за 2022 год составил 3,9%, что является историческим минимумом. По итогам 11 месяцев 2022 года реальные располагаемые доходы населения за год сократились на 1,0%.

С учетом повышенной неопределенности в 2022 году население придерживалось сберегательной модели поведения, что отразилось на динамике потребительского спроса, оборот розничной торговли снизился на 6,7% к 2021 году. Слабая потребительская активность способствовала замедлению инфляции до 11,9% по итогам 2022 года.

Рынок жилья и строительства

По данным Росстата, в 2022 году введено 102,7 млн кв. м жилья (+11% к 2021 году), из них в многоквартирных жилых домах – 45,5 млн кв. м (+4,7%), в сегменте индивидуального жилищного строительства – 57,2 млн кв. м (+16,5%). Объем ввода жилья вырос в 69 субъектах Российской Федерации.

По данным Росстата, цены на жилье в новостройках за 2022 год выросли на 21,0%.

В целях стимулирования реализации проектов жилищного строительства в условиях внешнего санкционного давления и резкого роста ключевой ставки Правительство Российской Федерации распространило субсидирование льготной процентной ставки на кредиты застройщикам, осуществляющим строительство жилых домов и объектов жилой инфраструктуры, путем возмещения недополученных доходов банкам вне зависимости от уровня маржинальности проектов (постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 года № 629 в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 31 марта 2022 года № 534). Правила будут распространяться на кредиты, оформленные до 31 декабря 2023 года.

По данным Банка России на 1 января 2023 года застройщиками заключено кредитных договоров на сумму 12,1 трлн рублей (+83,9% к 1 января 2022 года), из них застройщики использовали 4,8 трлн рублей (+84,7%), исходя из своей потребности в средствах для строительства.

Объем денежных средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, вырос до 4,1 трлн рублей (+33,3% к 1 января 2022 года). С сентября 2022 года объем фактической выборки кредитов превысил объем средств на счетах эскроу: уровень покрытия задолженности средствами участников долевого строительства на 31 декабря 2022 снизился до 87%. По состоянию на 1 января 2023 года средняя процентная ставка по кредитным договорам с застройщиками выросла на 0,7% по сравнению с прошлым годом и составила 4,3%. Количество открытых счетов эскроу составило 700 тысяч (+9,2%).

По состоянию на 1 января 2023 года по завершенным в 76 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто 775,3 тысяч таких счетов (+152,3% к 1 января 2022 года). Сумма средств, перечисленных с данных счетов застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла до 3,2 трлн рублей (+202,4%).

По данным Банка России объем выданных за 2022 год ипотечных кредитов составил 4,8 трлн рублей (-15,6% к 2021 году), в том числе на первичном рынке – 2,1 трлн рублей (+9,7% к 2021 году), на вторичном рынке – 2,7 трлн рублей (-28,0% к 2021 году).

По данным Банка России средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным за 2022 год, составила 7,2% (-0,3 п.п. к 2021 году), в том числе на первичном рынке – 4,3% (-1,6 п.п. к 2021 году), на вторичном – 9,3% (+1,1 п.п. к 2021 году). Ставки на первичном рынке оставались низкими во многом благодаря действию государственных программ стимулирования ипотеки, а также за счет распространения субсидируемой ипотеки от застройщиков по ставкам от 0,01%.

21. 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;
- ▶ на экспертном уровне – подразделение «Управление рисками»;
- ▶ на пользовательском уровне – работники Группы, участвующие в процессах, подверженных рискам.

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

На управленческом уровне обеспечивается:

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

На экспертном уровне обеспечивается:

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

На пользовательском уровне обеспечивается:

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

21. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск

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

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года кредитный риск оценивается как низкий, максимальная подверженность Группы кредитному риску представлена следующими активами:

| | <i>31 декабря 2022 года</i> | <i>31 декабря 2021 года</i> |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Денежные средства и их эквиваленты | 280 257 | 92 882 |
| Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства | 81 007 | 86 657 |
| Займы выданные | 15 376 | - |
| Инвестиционные ценные бумаги | 1 566 | 4 194 |
| Прочие финансовые активы | 4 013 | 243 |
| Итого финансовые активы, подверженные кредитному риску | 382 219 | 183 976 |

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 2022 года рыночный риск оценивается как незначительный, в связи с тем, что Группа осуществляет деятельность только в российских рублях и у Группы отсутствуют инвестиции в долевые финансовые инструменты.

21. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности

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

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

21. 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 2022 года и 31 декабря 2021 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 | 35 908 | 12 470 | 46 280 | 33 368 | 888 | 17 | - | 128 931 | 123 825 |
| Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта | - | 3 955 | 82 588 | - | - | - | - | 86 543 | 86 543 |
| Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства | 2 566 | 4 961 | 52 219 | 25 926 | - | - | - | 85 672 | 85 672 |
| Заемные средства | 416 | 52 | 836 | 7 045 | 11 597 | 11 597 | 22 733 | 54 276 | 16 118 |
| Прочие финансовые обязательства | 930 | - | - | - | - | - | - | 930 | 930 |
| Итого финансовые обязательства по состоянию на 31 декабря 2022 года | 39 820 | 21 438 | 181 923 | 66 339 | 12 485 | 11 614 | 22 733 | 356 352 | 313 088 |
| | <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>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 | 129 829 |
| Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства | 3 746 | 14 016 | 54 345 | 37 988 | - | - | - | 110 095 | 110 095 |
| Заемные средства | - | 52 | 54 | 184 | 1 | - | - | 291 | 291 |
| Прочие финансовые обязательства | 615 | 29 | - | - | - | - | - | 644 | 644 |
| Итого финансовые обязательства по состоянию на 31 декабря 2021 года | 83 829 | 18 783 | 76 042 | 66 225 | 2 613 | 34 | 7 | 247 533 | 240 859 |

21. 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 2022 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 2022 года составило 20,7% (31 декабря 2021 года: 20,4%) с учетом поведенческого фактора (известной на дату просрочки относительно изначально запланированных дат строительства). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года показатель LGD рассчитывался на основе данных по ожидаемым расходам на финансирование завершения строительства и ожидаемой выручке от продажи квартир, не проданных на момент дефолта застройщика.

По состоянию на 31 декабря 2022 года показатель LGD составил 71,0% (31 декабря 2021 года: 55,9%). Рост показателя LGD связан с уточнением суммы ожидаемых расходов на финансирование завершения строительства по итогам прохождения государственной экспертизы проектно-сметной документации в рамках принятых наблюдательным советом Фонда решений о финансировании. Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

21. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актуарный (страховой) риск (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ чувствительности стоимости обязательств перед участниками долевого строительства, в том числе условных (Примечание 14), к изменениям ключевых допущений по состоянию на 31 декабря 2022 года:

| | Изменение в допущениях | 31 декабря 2022 года, млн рублей | 31 декабря 2022 года, % |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Вероятность дефолта (PD) | +10% | 14 294 | 7,0% |
| Вероятность дефолта (PD) | -10% | (19 692) | -10,0% |
| Убыток при наступлении дефолта (LGD) | +10% | 27 458 | 14,0% |
| Убыток при наступлении дефолта (LGD) | -10% | (27 458) | -14,0% |

В таблице ниже представлен анализ чувствительности стоимости обязательств к изменениям ключевых допущений по состоянию на 31 декабря 2021 года:

| | Изменение в допущениях | 31 декабря 2021 года, млн рублей | 31 декабря 2021 года, % |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Вероятность дефолта (PD) | +10% | 17 681 | 8,5% |
| Вероятность дефолта (PD) | -10% | (17 693) | -8,5% |
| Убыток при наступлении дефолта (LGD) | +10% | 35 331 | 17,3% |
| Убыток при наступлении дефолта (LGD) | -10% | (35 332) | -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.

21. 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.

22. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2022 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> |
|--|--|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Активы | | | | | | | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 4 613 | 28 327 | 246 965 | - | - | - | - | - | 279 905 |
| Инвестиционные ценные бумаги | 8 | 15 | 1 543 | - | - | - | - | - | 1 566 |
| Займы выданные | 73 | - | 243 | 2 005 | 3 387 | 3 387 | 6 281 | - | 15 376 |
| Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства | 2 369 | 4 625 | 27 821 | 46 192 | - | - | - | - | 81 007 |
| Запасы | 6 301 | 9 606 | 42 422 | - | - | - | - | - | 58 329 |
| Авансы, выданные на финансирование строительства | 4 592 | 8 713 | 19 814 | - | - | - | - | - | 33 119 |
| Требования по текущему налогу на прибыль | 72 | - | - | - | - | - | - | - | 72 |
| Прочие активы | 4 425 | - | - | - | - | - | - | 451 | 4 876 |
| Итого активы | 22 453 | 51 286 | 338 808 | 48 197 | 3 387 | 3 387 | 6 281 | 451 | 474 250 |
| Обязательства | | | | | | | | | |
| Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства | 35 909 | 12 418 | 44 467 | 30 363 | 659 | 9 | - | - | 123 825 |
| Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства | 6 302 | 9 606 | 66 187 | 9 934 | - | - | - | - | 92 029 |
| Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта | - | 3 955 | 82 588 | - | - | - | - | - | 86 543 |
| Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства | 2 566 | 4 961 | 52 219 | 25 926 | - | - | - | - | 85 672 |
| Заемные средства | 123 | 52 | 285 | 2 214 | 3 433 | 3 433 | 6 578 | - | 16 118 |
| Обязательства по текущему налогу на прибыль | 8 | - | - | - | - | - | - | - | 8 |
| Государственные субсидии | - | 18 544 | 131 560 | - | - | - | - | - | 150 104 |
| Прочие обязательства | 1 714 | - | - | - | - | - | - | - | 1 714 |
| Итого обязательства | 46 622 | 49 536 | 377 306 | 68 437 | 4 092 | 3 442 | 6 578 | - | 556 013 |
| Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2022 года | (24 169) | 1 750 | (38 498) | (20 240) | (705) | (55) | (297) | 451 | (81 763) |
| Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2022 года | (24 169) | (22 419) | (60 917) | (81 157) | (81 862) | (81 917) | (82 214) | (81 763) | |

22. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

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> |
|--|--|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Активы | | | | | | | | | |
| 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 |
| Итого активы | 40 747 | 36 798 | 124 641 | 49 022 | - | - | - | 171 | 251 379 |
| Обязательства | | | | | | | | | |
| 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 |
| Итого обязательства | 4 910 | 16 397 | 243 405 | 69 985 | 1 652 | 17 | 3 | - | 336 369 |
| Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2021 года | 35 837 | 20 401 | (118 764) | (20 963) | (1 652) | (17) | (3) | 171 | (84 990) |
| Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2021 года | 35 837 | 56 238 | (62 526) | (83 489) | (85 141) | (85 158) | (85 161) | (84 990) | |

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 достройки объектов.

23. Оценка справедливой стоимости

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

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

К финансовым инструментам, отраженным по справедливой стоимости, относятся инвестиционные ценные бумаги (Примечание 9). Справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг определяется на основании нескорректированных котировок на аналогичных рынках по идентичным активам либо (в их отсутствие) с использованием методик оценки, для которых все существенные исходные данные прямо или косвенно наблюдаются на рынке.

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

24. 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, финансированию мероприятий в рамках программ переселения, модернизации и капитального ремонта, финансированию мероприятий по завершению строительства в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 и Дорожной картой, к операциям с компаниями, связанными с государством, относятся операции по привлечению и выдаче займов, размещению депозитов, операции с ценными бумагами, расчеты с банком-агентом в рамках выплат возмещения участникам строительства, расчетно-кассовое обслуживание, аренда помещений и приобретение прочих услуг административного характера.

24. Операции со связанными сторонами (продолжение)

| | <i>Российская Федерация и компании, связанные с государством</i> | |
|--|--|---------------------------------|
| | <i>31 декабря 2022 года</i> | <i>31 декабря 2021 года</i> |
| <i>Консолидированный отчет о финансовом положении</i> | | |
| АКТИВЫ | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 274 004 | 92 808 |
| Инвестиционные ценные бумаги | 1 565 | 4 188 |
| Займы выданные | 8 475 | - |
| Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства | 81 007 | 86 657 |
| Прочие активы | 3 641 | 5 217 |
| Обязательства | | |
| Заемные средства | 16 118 | 291 |
| Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства | 77 704 | 80 757 |
| Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта | 86 543 | - |
| Государственные субсидии | 150 104 | 1 906 |
| Прочие обязательства | 313 | 41 |
| | | |
| <i>Консолидированный отчет о совокупном доходе</i> | | |
| | <i>2022 год</i> | <i>2021 год</i> |
| Процентные доходы | 5 185 | 5 759 |
| Процентные расходы | (93) | (31) |
| Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами | (78) | (9) |
| Административно-хозяйственные расходы | (91) | (230) |

За 2022 год Фонду предоставлены государственные субсидии из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации в общей сумме 190 709 млн рублей на финансирование мероприятий в рамках основных видов деятельности Фонда (за 2021 год: 45 840 млн рублей) (Примечание 19). По состоянию на 31 декабря 2022 года обязательства Группы по предоставленным субсидиям отражены в составе обязательств перед участниками строительства по завершению строительства в сумме 45 002 млн рублей (31 декабря 2021 года: 539 млн рублей) (Примечание 15), в составе обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства в сумме 81 445 млн рублей (31 декабря 2021 года: 102 033 млн рублей) (Примечание 17), в составе государственных субсидий в сумме 150 104 млн рублей (31 декабря 2021 года: 1 906 млн рублей) (Примечание 19).

По состоянию на 31 декабря 2022 года средства государственных субсидий, которые не были направлены на финансирование мероприятий в рамках основных видов деятельности Фонда, учтены на расчетных счетах в Управлении Федерального казначейства в сумме 102 466 млн рублей, в Министерстве экономики и финансов Московской области в сумме 1 902 млн рублей, в российском банке в сумме 10 587 млн рублей, а также на депозитных счетах в российских банках в сумме 147 875 млн рублей (31 декабря 2021 года: 626 млн рублей, 8 502 млн рублей, 17 112 млн рублей и 30 841 млн рублей соответственно) (Примечание 8).

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2022 год, включая заработную плату, премии, прочие компенсации, составил 297 млн рублей (2021 год: 169 млн рублей). К ключевым руководящим сотрудникам Группы относятся члены наблюдательного совета Фонда, члены правления Фонда, генеральные директора дочерних организаций, заместители генеральных директоров дочерних организаций.

25. Основные принципы учетной политики

Изменения в учетной политике

Группа применила поправки к следующим стандартам, которые вступили в силу 1 января 2022 года, но не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- ▶ МСФО (IAS) 37 «Обременительные договоры – затраты на исполнение договора»;
- ▶ МСФО (IFRS) 3 «Ссылки на «Концептуальные основы»;
- ▶ МСФО (IAS) 16 «Основные средства: поступления до использования по назначению»;
- ▶ МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» – дочерняя организация, впервые применяющая Международные стандарты финансовой отчетности;
- ▶ МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» – комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%» для прекращения признания финансовых обязательств;
- ▶ МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» – налогообложение при оценке справедливой стоимости.

Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу.

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

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

Основа консолидации

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

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

Все операции между компаниями Группы, а также остатки и 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.

25. 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 23.

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

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

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды от использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом или его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

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

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

25. 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;
- ▶ по ССПСД;
- ▶ по ССПУ.

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

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

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.

25. 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 так называемого «наихудшего» или «стрессового» сценария. Если денежные потоки после первоначального признания реализованы способом, отличным от ожиданий Группы, Группа не изменяет классификацию оставшихся финансовых активов, удерживаемых в рамках данной бизнес-модели, но в последующем принимает такую информацию во внимание при оценке недавно созданных или недавно приобретенных финансовых активов.

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

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

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

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

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

Долговые инструменты, оцениваемые по ССПСД

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

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

25. 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.

25. 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 пересчитываются в рубли по курсам иностранных валют на дату составления консолидированной финансовой отчетности.

Прекращение признания финансовых активов

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

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

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

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

25. 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.

25. 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.

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

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

25. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства

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

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

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

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

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

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

Прочие оценочные обязательства

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

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

Обязательства по пенсионному обеспечению и прочим льготам сотрудникам

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

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

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.

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

25. 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 22.

26. 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 2022 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 21.

27. События после отчетной даты

В I квартале 2023 года подписаны дополнительные соглашения с субъектами Российской Федерации о предоставлении и уточнении лимитов предоставленных субсидий на предстоящие 2023-2024 годы в общей сумме 10 млрд рублей на цели финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства.

