



ФОНД ЗАЩИТЫ
ПРАВ ГРАЖДАН –
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

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

Финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2017 года

**Финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора
Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан –
участников долевого строительства»**

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Отчет о совокупном доходе	7
Отчет о финансовом положении	8
Отчет о движении денежных средств	9
Отчет об изменениях в составе собственных средств	10
Примечания к финансовой отчетности	
1. Введение	11
2. Основа подготовки отчетности	11
3. Допущение о непрерывности деятельности	12
4. Существенные учетные суждения и оценки	12
5. Операционные расходы	13
6. Денежные средства и их эквиваленты	13
7. Основные средства и нематериальные активы	14
8. Прочие активы	14
9. Обязательства перед участниками долевого строительства	14
10. Заемные средства	15
11. Прочие обязательства	15
12. Условные и договорные обязательства	15
13. Управление финансовыми рисками	16
14. Анализ сроков погашения активов и обязательств	21
15. Оценка справедливой стоимости	22
16. Операции со связанными сторонами	22
17. Основные принципы учетной политики	23
18. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций	29
19. События после отчетной даты	32

Аудиторское заключение независимого аудитора

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

Мнение

Мы провели аудит финансовой отчетности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» («Фонд»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о совокупном доходе, отчета об изменениях в составе собственных средств и отчета о движении денежных средств за период с 15 декабря 2016 года по 31 декабря 2017 года, а также примечаний к финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Фонда по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за период с 15 декабря 2016 года по 31 декабря 2017 года в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства

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

Ответственность руководства и наблюдательного совета за консолидированную финансовую отчетность

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности

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

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

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



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

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

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

27 апреля 2018 года

Сведения об аудируемом лице

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

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 года и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером 11603050648.



Отчет о совокупном доходе

за первый отчетный период с 15 декабря 2016 года по 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей)

	<u>Прим.</u>	
Взносы в компенсационный фонд	9	84 814
Изменение величины обязательств перед участниками долевого строительства	9	(551 713)
Операционные расходы	5	(25 748)
Процентные расходы		(479)
Убыток до налогообложения		(493 126)
Чистый убыток		(493 126)
Итого совокупный убыток		(493 126)

Подписано и утверждено к выпуску 27 апреля 2018 года



Плутник А.А.
Генеральный директор, Председатель Правления



Юрьев А.С.
И.о. главного бухгалтера



**Отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2017 года**

(в тысячах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	31 декабря 2017 года
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	6	110 577
Основные средства	7	498
Нематериальные активы	7	9 817
Прочие активы	8	632
Итого активы		<u>121 524</u>
Обязательства		
Обязательства перед участниками долевого строительства	9	551 713
Заемные средства	10	31 479
Прочие обязательства	11	21 348
Итого обязательства		<u>604 540</u>
Собственные средства		
Непокрытый убыток		<u>(483 016)</u>
Итого собственные средства		<u>(483 016)</u>
Итого обязательства и собственные средства		<u>121 524</u>



Отчет о движении денежных средств

за первый отчетный период с 15 декабря 2016 года по 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей)

Операционная деятельность

Взносы в компенсационный фонд	84 814
Денежные средства, выплаченные поставщикам товаров и услуг	(5 269)
Заработная плата и прочее вознаграждение, выплаченное сотрудникам	(7 270)
Операционные налоги и страховые взносы уплаченные	(2 081)
Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности	70 194

Инвестиционная деятельность

Приобретение нематериальных активов	(298)
Приобретение основных средств	(429)
Чистое расходование денежных средств в инвестиционной деятельности	(727)

Финансовая деятельность

Получение заемных средств	31 000
Финансовая помощь	10 110
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности	41 110
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	110 577

Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	–
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	110 577

Отчет об изменениях в составе собственных средств
за первый отчетный период с 15 декабря 2016 года по 31 декабря 2017 года
(в тысячах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	Непокрытый убыток	Итого собственные средства
Остаток по состоянию на 15 декабря 2016 года		–	–
Чистый убыток		(493 126)	(493 126)
Совокупный убыток		(493 126)	(493 126)
Финансовая помощь	16	10 110	10 110
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 года		<u>(483 016)</u>	<u>(483 016)</u>

1. Введение

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

Фонд был создан 20 октября 2017 года путем преобразования унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», которая в свою очередь была зарегистрирована по поручению Правительства Российской Федерации 15 декабря 2016 года на основании решения учредителя АО «ДОМ.РФ» о создании от 6 декабря 2016 года. В декабре 2016 года права учредителя были переданы Российской Федерации.

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

Местонахождение Фонда: 125009, Российская Федерация, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации.

Основные виды деятельности Фонда:

- ▶ формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (далее – «компенсационный фонд»);
- ▶ выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам – участникам долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщика;
- ▶ финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда;
- ▶ инвестирование временно свободных средств, выпуск облигаций, осуществление иной, приносящей доход деятельности, направленной на достижение поставленных перед Фондом целей.

По состоянию на 31 декабря 2017 года численность работников Фонда составляла 9 человек, из них 3 человека – по основному месту работу, 6 человек – по совместительству.

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО).

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

Настоящая финансовая отчетность на 31 декабря 2017 года и за первый отчетный период с 15 декабря 2016 года по 31 декабря 2017 года является первой финансовой отчетностью, подготовленной в соответствии с МСФО. Также за указанный период Фонд составил первую финансовую отчетность в соответствии с РСБУ.

Российский рубль является национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрирован и осуществляет деятельность Фонд.

Настоящая финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей (далее – «тыс. руб.»), если не указано иное.

3. Допущение о непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2017 года собственные средства Фонда составили отрицательную величину в связи с превышением уровня оценочных обязательств по выплате возмещения участникам долевого строительства, определенных в соответствии с отчетом об актуарном оценивании, над величиной активов Фонда. Указанное превышение обусловлено тем, что в соответствии с отчетом ответственного актуария, текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договора долевого участия (далее – «ДДУ»), установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Закона № 218-ФЗ, является неадекватным для покрытия Фондом своих обязательств.

Вместе с тем, п. 2 ст. 10 Закона № 218-ФЗ предусматривается возможность изменения размера обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд (далее – «тарифа») на основании федерального закона не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда. Отчетом об актуарном оценивании по состоянию на 31 декабря 2017 года определена величина тарифа, обеспечивающего безубыточность деятельности Фонда, в размере не менее 6,7% от суммы ДДУ.

По состоянию на 31 декабря 2017 года Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности на горизонте свыше одного года (Примечание 14), что также может привести к невозможности Фонда своевременно исполнять принятые обязательства.

Вместе с тем на Фонд не распространяется общий механизм банкротства, предусмотренный п. 1 ст. 65 Гражданского кодекса РФ. 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» (далее – «Закон № 236-ФЗ») Российская Федерация не отвечает по обязательствам публично-правовой компании, а публично-правовая компания не отвечает по обязательствам Российской Федерации.

Руководство Фонда полагает, что непрерывность деятельности Фонда может быть обеспечена за счет пересмотра тарифа в соответствии с п. 2 ст. 10 Закона № 218-ФЗ, а также путем запрета на банкротство организаций, созданных в организационно-правовой форме публично-правовых компаний.

Таким образом, финансовая отчетность Фонда подготовлена исходя из допущения о том, что Фонд будет придерживаться принципа непрерывности деятельности в обозримом будущем. Руководство Фонда не имеет планов ликвидировать Фонд или прекратить деятельность Фонда. В рамках допущения о непрерывности деятельности активы и обязательства учитываются исходя из того, что Фонд будет в состоянии реализовывать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности.

4. Существенные учетные суждения и оценки

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

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

Оценка обязательств перед участниками долевого строительства

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

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

4. Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

Оценка обязательств перед участниками долевого строительства (продолжение)

Допущения и оценочные значения, использованные Фондом для оценки обязательств перед участниками долевого строительства, основаны на исходных данных, которыми Фонд располагал на момент подготовки финансовой отчетности.

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

Ключевыми допущениями для оценки обязательств являются:

- ▶ Вероятность дефолта застройщика, отражающая принимаемый Фондом 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 Фонду не удастся возместить в случае дефолта застройщика. По причине отсутствия как собственной статистики Фонда, так и данных по рынку в целом, допущение основывается на имеющихся экспертных данных по реализации концепции завершения строительства крупнейших застройщиков.
- ▶ Ставка дисконтирования. За основу ставки дисконтирования была принята доходность ОФЗ РФ с погашением в 2028 году, скорректированная в прогнозном периоде на изменение депозитных процентных ставок.

Текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Фонду 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 13.

5. Операционные расходы

Профессиональные услуги	(14 243)
Вознаграждение сотрудников	(9 673)
Арендная плата	(497)
Износ и амортизация	(67)
Прочие	(1 268)
Итого операционные расходы	(25 748)

6. Денежные средства и их эквиваленты

	<i>31 декабря</i>
	<i>2017 года</i>
Денежные средства на текущих счетах в банке	25 763
Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке	81 783
Денежные средства на номинальном счете в банке	3 031
Итого денежные средства и их эквиваленты	110 577

По состоянию на 31 декабря 2017 года денежные средства размещены в банке АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО), имеющим рейтинг ВВ-, присвоенным международным рейтинговым агентством Fitch.

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

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

6. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Денежные средства на номинальном счете представляют собой взносы застройщиков в рамках ДДУ, по которым получено уведомление о государственной регистрации, и подлежащие перечислению на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней с даты получения уведомления.

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

7. Основные средства и нематериальные активы

Ниже представлено движение балансовой стоимости основных средств и нематериальных активов за отчетный период:

	<i>Вычисли- тельная техника и офисное оборудование</i>	<i>Программное обеспечение</i>
Первоначальная стоимость		
На 15 декабря 2016 года	–	–
Поступления	519	9 863
На 31 декабря 2017 года	519	9 863
Накопленная амортизация		
На 15 декабря 2016 года	–	–
Износ и амортизация	(21)	(46)
На 31 декабря 2017 года	(21)	(46)
Балансовая стоимость		
На 15 декабря 2016 года	–	–
На 31 декабря 2017 года	498	9 817

8. Прочие активы

	<i>31 декабря 2017 года</i>
Прочие нефинансовые активы	
Авансы по договорам аренды	616
Прочие авансы выданные	16
Итого прочие активы	632

9. Обязательства перед участниками долевого строительства

В целях защиты прав граждан – участников долевого строительства в случаях банкротства застройщиков Фонд принимает на себя следующие обязательства:

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

Определение суммы обязательств Фонда перед участниками долевого строительства производится на основании расчета будущих денежных поступлений и выплат с использованием ряда актуарных допущений, приведенных в Примечании 13.

9. Обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

Ниже представлено движение суммы обязательств перед участниками долевого строительства за отчетный период:

На 15 декабря 2016 года	–
Увеличение обязательств в связи с поступлением взносов в компенсационный фонд	84 814
Актuarная переоценка	466 899
На 31 декабря 2017 года	<u>551 713</u>

10. Заемные средства

В составе заемных средств отражен заем, полученный от АО «ДОМ.РФ» по фиксированной ставке 7,84% сроком погашения 30 сентября 2019 года.

Справедливая стоимость заемных средств составляет 31 774 тыс. руб. и относится к уровню 2 в иерархии источников справедливой стоимости. Непризнанный расход составляет 295 тыс. руб.

11. Прочие обязательства

	<i>31 декабря 2017 года</i>
Прочие финансовые обязательства	
Кредиторская задолженность по оплате товаров и услуг	12 022
Оценочные обязательства по оплате профессиональных услуг	9 000
Оценочные обязательства по выплате вознаграждения персоналу	326
Итого прочие обязательства	<u>21 348</u>

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

12. Условные и договорные обязательства

Условия ведения деятельности

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

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 Фонда. Руководство Фонда считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Фонда в текущих условиях.

Судебные разбирательства

В ходе обычной деятельности Фонд не является объектом судебных исков и претензий. По мнению руководства, вероятные обязательства (при их наличии), возникающие в результате таких исков или претензий, не окажут существенного отрицательного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Фонда в будущем.

12. Условные и договорные и обязательства (продолжение)

Налогообложение

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

Обязательства по операционной аренде

Обязательства Фонда по договорам операционной аренды представлены следующим образом:

	<i>31 декабря 2017 года</i>
Сроком менее 1 года	1 849
Итого	1 849

Фонд заключил договор операционной аренды офисных помещений на первоначальный срок 11 месяцев с возможностью возобновления по истечении срока действия.

13. Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Фонда. Основными видами рисков, которые принимает на себя Фонд, являются кредитный риск, рыночный риск, риск ликвидности, актуарный (страховой) риск и операционный риск.

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

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

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов будет колебаться вследствие изменения рыночных параметров. Рыночный риск состоит из процентного риска, валютного риска, а также других рыночных факторов риска.

▶ *Процентный риск*

Процентный риск – это риск уменьшения стоимости активов Фонда вследствие неблагоприятного изменения процентных ставок. Активы и обязательства Фонда имеют фиксированные процентные ставки. В связи с этим Фонд не подвержен процентному риску.

▶ *Валютный риск*

Валютный риск – это риск того, что стоимость финансового инструмента будет колебаться вследствие изменений в валютных курсах. Фонд не подвержен валютному риску связи с тем, что не осуществляет операций на валютном рынке и не имеет в своем портфеле валютных инструментов.

13. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск уменьшения стоимости активов Фонда в связи с неисполнением обязательств по уплате процентов и основной суммы эмитентами, банками, в долговые обязательства которых размещены активы Фонда.

Управление кредитным риском осуществляется Фондом через установление ограничений на допустимых контрагентов, включая банки, в которых открываются расчетные счета, а также эмитентов, облигации которых могут приобретаться в портфели активов Фонда, и банков, на депозиты которых могут размещаться средства. Фондом регулярно пересматривается и утверждается список эмитентов, финансовые инструменты которых являются допустимыми для размещения средств Фонда.

По состоянию на 31 декабря 2017 года кредитный риск оценивается как очень низкий, максимальная подверженность Фонда кредитному риску представлена денежными средствами и их эквивалентами (Примечание 6).

	<i>31 декабря</i>
	<i>2017 года</i>
Денежные средства и их эквиваленты	<u>110 577</u>
Итого финансовые активы с кредитным риском	<u><u>110 577</u></u>

Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск того, что Фонд не сможет вовремя и в полном объеме выполнить свои обязательства как в обычных, так и в стрессовых условиях.

Риск ликвидности возникает в случае несоответствия сроков погашения активов и исполнения обязательств или отсутствия у Фонда возможности обеспечить своевременное финансирование обязательств в полном объеме.

Анализ риска ликвидности охватывает все операции и позволяет определить возможные периоды и причины потенциального дефицита ликвидности. Система управления риском ликвидности также включает планирование операций и определение необходимых источников финансирования. Фонд регулярно анализирует риски ликвидности, формирует соответствующую управленческую отчетность.

Для целей анализа и оценки риска ликвидности Фонд проводит следующие мероприятия:

- ▶ осуществляет мониторинг экономических, политических и других внешних и внутренних факторов, влияющих на ликвидность;
- ▶ регулярно оценивает и поддерживает необходимый объем высоколиквидных активов;
- ▶ осуществляет регулярный мониторинг разрыва ликвидности;
- ▶ оценивает временной горизонт, на котором, в случае реализации стрессовых событий будет иметь возможность своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства.

13. **Управление финансовыми рисками (продолжение)**

Риск ликвидности (продолжение)

В таблице ниже представлены недисконтированные денежные потоки к выплате по финансовым обязательствам по договорным срокам, оставшимся до погашения по состоянию на 31 декабря 2017 года.

	<i>До востребова- ния и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Суммарная величина оттока денежных средств</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Финансовые обязательства						
Обязательства перед участниками долевого строительства	6 572	–	60 541	568 696	635 809	551 713
Заемные средства	–	–	–	35 728	35 728	31 479
Прочие финансовые обязательства	12 348	–	9 000	–	21 348	21 348
Итого финансовые обязательства	18 920	–	69 541	604 424	692 885	604 540

13. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актуарный (страховой) риск

Риск, связанный с обязательствами Фонда перед участниками долевого строительства, представляет собой риск наступления оснований для выплаты компенсаций, содержащий неопределенность относительно сумм и сроков последующих выплат.

Наиболее важными для Фонда рисками являются риск дефолта застройщиков и риск отклонения величины убытка по дефолту от среднего значения. Таким образом, целью управления риском является формирование Фондом достаточных балансовых обязательств по компенсационным выплатам.

Определение стоимости обязательств Фонда 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 Фондом для оценки обязательств по состоянию на 31 декабря 2017 года, представлены ниже.

Вероятность дефолта застройщика по проекту, отражающая принимаемый Фондом кредитный риск (PD)

Проект считается дефолтным с весом 100% при выполнении одного из следующих условий:

- ▶ проект имеет статус «остановлен», или
- ▶ проект имеет статус «строится», но при этом присутствует просроченность продолжительностью 9 и более кварталов.

Проект считается дефолтным с весом менее 100% при выполнении двух следующих условий:

- ▶ проект имеет статус «строится», и
- ▶ просроченность составляет менее 9 кварталов.

В вышеуказанном случае вес равен исторической частоте дефолтов для запланированного срока проекта с учетом его просроченности.

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 от 8,26% до 19,14% в зависимости от срока строительства проекта.

Таким образом, итоговое среднее значение показателя PD, используемое в расчете обязательств Фонда, составило 11%. Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

Убыток при наступлении дефолта застройщика (LGD)

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

По причине отсутствия как собственной статистики Фонда, так и данных по рынку в целом, для получения вышеуказанных данных была использована имеющаяся информация по жилищным проектам одного из крупнейших застройщиков. Расчет основан на данных из заключения по экспертизе финансовой модели реализации концепции завершения строительства объектов ГК «СУ-155». Данный дефолт не является завершённым, расходы на достройку и выручка от продажи новых квартир оценены экспертом.

13. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актуарный (страховой) риск (продолжение)

Итоговое значение показателя LGD, используемое в расчете обязательств Фонда, составило 56%. Данное значение находится в диапазоне экспертных оценок вышеуказанного показателя по кредитам застройщиков в крупных российских банках (около 50-60%). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

Анализ чувствительности стоимости обязательств к изменениям ключевых допущений представлен в таблице ниже.

	<i>Изменение в допущениях</i>	<i>31 декабря 2017 года, тыс. руб.</i>	<i>31 декабря 2017 года, %</i>
Вероятность дефолта (PD)	+5%	26 482	4,8%
Вероятность дефолта (PD)	-5%	(26 482)	-4,8%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	+5%	26 482	4,8%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	-5%	(26 482)	-4,8%
Ставка дисконтирования	+1%	(10 483)	-1,9%
Ставка дисконтирования	-1%	11 034	2,0%

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

Операционные расходы

В качестве целевого уровня операционных расходов Фонда было использовано среднее историческое соотношение операционных расходов к взносам по фондам страхования вкладов, равное 3,3%. 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 договору долевого участия. 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

При анализе исторических данных по проектам/очередям, фактически зафиксированным как остановленные, было выявлено, что порядка 91% жилых площадей попали в фактически остановленные дома, при этом порядка 9% жилых площадей попали в дома, которые были либо сданы, либо находятся в процессе строительства. В результате было принято решение для расчета резерва использовать во всех случаях единую ставку 95% с учетом нагрузки на риски в размере 4%. Увеличение данного показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

Операционный риск

Операционный риск – это риск потерь, возникающих из-за мошенничества, превышения полномочий, ошибок, упущений, неэффективности или системных сбоев.

Среди всех внешних и внутренних условий функционирования Фонд выделяет следующие наиболее существенные факторы, способствующие росту уровня операционного риска:

- ▶ новизна операций, совершаемых в рамках осуществления деятельности Фонда;
- ▶ высокая степень зависимости Фонда от услуг по аутсорсингу (в т.ч. – критичных процессов и функций);
- ▶ риски персонала, утраты критического функционала и уникальных компетенций.

В целях снижения негативного влияния указанных факторов и снижения уровня операционного риска Фонд реализует комплекс мероприятий, направленных на повышение уровня организации процессов, формализацию взаимодействия участников процессов, повышение степени автоматизации.

14. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблицах ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам до погашения с отчетной даты.

	<i>До востребова- ния и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Активы						
Денежные средства и их эквиваленты	110 577	–	–	–	–	110 577
Основные средства	–	–	–	–	498	498
Нематериальные активы	–	–	–	–	9 817	9 817
Прочие активы	221	411	–	–	–	632
Итого активы	110 798	411	–	–	10 315	121 524
Обязательства						
Обязательства перед участниками долевого строительства	6 572	–	58 233	486 908	–	551 713
Заемные средства	–	–	–	31 479	–	31 479
Прочие обязательства	12 348	–	9 000	–	–	21 348
Итого обязательства	18 920	–	67 233	518 387	–	604 540
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года	91 878	411	(67 233)	(518 387)	10 315	(483 016)
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года	91 878	92 289	25 056	(493 331)	(483 016)	

15. Оценка справедливой стоимости

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

Фонд использует следующую иерархическую структуру методов оценки для определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов:

- ▶ Уровень 1: нескорректированные котировки на активных рынках по идентичным активам или обязательствам.
- ▶ Уровень 2: модели оценки, для которых все исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, прямо или косвенно основываются на информации, наблюдаемой на рынке.
- ▶ Уровень 3: модели оценки, использующие исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, которые не основываются на информации, наблюдаемой на рынке.

В отчетном периоде Фонд не располагал финансовыми инструментами, отраженными по справедливой стоимости.

Информация о справедливой стоимости в разрезе уровней иерархии по финансовым инструментам, которые не отражаются по справедливой стоимости, приведены в соответствующих примечаниях. Оценка справедливой стоимости таких финансовых инструментов рассчитывается 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.

16. 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 Фонда.

Российская Федерация через государственные агентства и прочие организации напрямую и косвенно контролирует или оказывает существенное влияние на значительное число предприятий (совместно именуемых «компаниями, связанными с государством»). Фонд совершает с данными организациями следующие операции: привлечение займов, размещение депозитов, расчетно-кассовые операции, прочие операции. Операции с данными организациями, которые, как и Фонд, находятся под контролем или значительным влиянием государства, представлены в отчетности как операции со связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами относятся операции по приобретению услуг административного характера, аренды помещений, привлечение займов и получение финансовой помощи.

	<u>31 декабря 2017 года</u>
Отчет о финансовом положении	
Активы	
Денежные средства и их эквиваленты	110 577
Прочие активы	616
Обязательства	
Заемные средства	31 479
Прочие обязательства	1 923
Отчет о совокупном доходе	
Операционные расходы	(5 809)
Процентные расходы	(479)

16. Операции со связанными сторонами (продолжение)

В отчетном периоде АО «ДОМ.РФ» в соответствии с решением учредителя о создании произвело добровольный имущественный взнос денежных средств в размере 110 тыс. руб., в соответствии с договором пожертвования предоставило безвозмездную финансовую помощь Фонду в размере 10 000 тыс. руб. для осуществления уставной деятельности. Данные операции отражены в отчете об изменениях в составе собственных средств.

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Фонда за 2017 год, включая заработную плату, квартальные и годовые премии, прочие компенсации, составил 2 127 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2017 года к ключевым руководящим сотрудникам Фонда относятся члены Наблюдательного совета, Правления, Главный бухгалтер.

17. Основные принципы учетной политики

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

Финансовые инструменты – Ключевые методы оценки

Финансовые инструменты отражаются по первоначальной стоимости, справедливой стоимости или амортизированной стоимости, в зависимости от их классификации. Ниже представлено описание этих методов оценки.

Первоначальная стоимость представляет собой сумму уплаченных денежных средств или их эквивалентов, или справедливую стоимость прочих ресурсов, предоставленных для приобретения актива на дату покупки, и включает затраты по сделке. Оценка по первоначальной стоимости применяется только в отношении инвестиций в долевые инструменты, которые не имеют рыночных котировок, и справедливая стоимость которых не может быть надежно оценена, поставочных производных финансовых инструментов, базисным активом по которым являются такие некотируемые долевые инструменты.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами и связаны непосредственно с приобретением, выпуском или выбытием финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссии, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам; сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты на осуществление сделки не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или затраты на хранение.

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка, на дату оценки. Оценка справедливой стоимости основана на предположении, что сделка по продаже актива или передаче обязательства осуществляется на основном для данного актива или обязательства рынке либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства. Справедливая стоимость представляет собой текущую цену спроса на финансовые активы, текущую цену предложения на финансовые обязательства, котируемые на рынке, и среднюю цену между текущей ценой спроса и предложения, когда Фонд находится в короткой и длинной позиции по одному и тому же финансовому инструменту. «Котируемые на активном рынке» означает, что котировки по данным инструментам являются свободно и регулярно доступными на фондовой бирже или в другой организации, а также то, что эти цены отражают действительные и регулярные рыночные операции, осуществляемые на рыночных условиях.

17. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые инструменты – Ключевые методы оценки (продолжение)

Методики оценки применяются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна информация о рыночных ценах сделок. Такие методики оценки включают в себя модели дисконтированных денежных потоков, общепринятые модели оценки стоимости опционов, а также модели, основанные на данных об аналогичных операциях, совершаемых на рыночных условиях, или на финансовых показателях объекта инвестиций. Для расчетов с помощью данных методик оценки может оказаться необходимым сформировать суждения, не подтвержденными рыночными данными. В случае если изменение суждений в сторону возможной альтернативы ведет к существенным изменениям прибыли, доходов, общей величины активов или обязательств, необходимые раскрытия приведены в данной финансовой отчетности. Амортизированная стоимость представляет собой стоимость финансового инструмента при первоначальном признании за вычетом выплат основного долга, с корректировкой на наращенные проценты, а для финансовых активов – за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Наращенные проценты включают амортизацию отложенных затрат по сделке при первоначальном признании, любых премий или дисконтов от суммы погашения с использованием метода эффективной процентной ставки. Наращенные процентные доходы и наращенные процентные расходы, включая наращенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая комиссии, отложенные при их получении, в случае наличия таковых), не отражаются отдельно, а включаются в текущую стоимость соответствующих статей отчета о финансовом положении.

Метод эффективной процентной ставки – это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение определенного периода с целью получения постоянной процентной ставки (эффективной процентной ставки) на текущую стоимость инструмента.

Эффективная процентная ставка – это точная ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат или поступлений (не включая будущие убытки по кредитам) на ожидаемый срок действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, на более короткий срок до чистой текущей стоимости финансового инструмента. Премии и дисконты по инструментам с плавающей ставкой амортизируются до даты следующего пересмотра процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд к плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, не устанавливаемым в зависимости от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет дисконтированной стоимости включает все комиссии и сборы, выплаченные или полученные сторонами контракта и составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки.

Первоначальное признание финансовых инструментов

В соответствии с положениями МСФО (IAS) 39, финансовые активы классифицируются как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; займы и дебиторская задолженность; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, первоначально признаются по справедливой стоимости. Все прочие финансовые активы первоначально отражаются по справедливой стоимости, включая понесенные затраты по сделке. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки. Прибыль или убыток при первоначальном признании учитываются только в том случае, если есть разница между справедливой стоимостью и ценой сделки, подтверждением которой могут служить другие наблюдаемые на рынке текущие сделки с тем же инструментом или метод оценки, который в качестве базовых данных использует только данные, наблюдаемые на активном рынке.

Покупка и продажа финансовых активов, поставка которых должна производиться в сроки, установленные законодательством или обычаями делового оборота для данного рынка (покупка и продажа «на стандартных условиях»), отражаются на дату совершения сделки, то есть на дату, когда Фонд принимает обязательство поставить финансовый инструмент. Все другие операции по приобретению и продаже признаются, когда Фонд становится стороной контракта по операциям с данными сторонами.

17. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличные денежные средства и средства в кредитных организациях со сроком погашения в течение девяноста дней с даты возникновения.

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

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

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

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

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

Платежи и поступления, представленные в отчете о движении денежных средств, являются переводами наличных денежных средств и их эквивалентов, осуществленными Фондом.

Заемные средства

После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность представляет собой производное финансовое обязательство и учитывается по амортизированной стоимости. Дебиторская и кредиторская задолженность взаимозачитываются, если существует юридически установленное право для такого взаимозачета.

Прекращение признания финансовых инструментов

Фонд прекращает признавать финансовые активы, когда эти активы погашены или права на денежные потоки, связанные с этими активами, истекли иным образом, или Фонд передал права на денежные потоки от финансовых активов или заключил соглашение о передаче, и при этом также передал по существу, все риски и выгоды, связанные с владением этими активами, или не передал и не сохранил, по существу, все риски и выгоды, связанные с владением этими активами, но утратил право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать актив несвязанной третьей стороне без введения ограничений на продажу.

Фонд прекращает признавать финансовые обязательства в случае исполнения, передачи прав, 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 отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

17. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Обесценение финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости

Убытки от обесценения финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, признаются на счетах прибылей и убытков по мере их понесения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания финансового актива и влияющих на величину или временные сроки расчетных будущих денежных потоков, которые связаны с финансовым активом или с группой финансовых активов, которые можно оценить с достаточной степенью надежности. В случае если у Фонда отсутствуют объективные доказательства обесценения для индивидуально оцененного финансового актива (независимо от его существенности), этот актив включается в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивается в совокупности с ними на предмет обесценения. Основными факторами, которые Фонд принимает во внимание при рассмотрении вопроса об обесценении финансового актива, являются просроченный статус финансового актива, финансовое положение заемщика, неудовлетворительное обслуживание долга и возможность реализации соответствующего залога при его наличии.

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:

Вычислительная техника и офисное оборудование	<u>Годы</u> 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 Фонда 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:

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

Обязательства перед участниками долевого строительства

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

Обязательства перед участниками долевого строительства оцениваются методом наилучшей оценки. В этой ситуации сумма обязательств равна значению теста на проверку адекватности обязательств.

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

17. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценочные обязательства

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

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

Обязательства по пенсионному обеспечению и прочим льготам сотрудникам

Фонд 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, Фонд не имеет существенных льгот для сотрудников по окончании трудовой деятельности.

Условные активы и обязательства

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

Уставный капитал

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

Операционная аренда

Операции аренды, по которым к Фонду не переходят все риски и выгоды, связанные с владением арендованным активом, представляют собой сделки операционной аренды. Платежи по операционной аренде отражаются в составе расходов в отчете о совокупном доходе по линейному методу в течение срока аренды. Условные арендные платежи признаются как расходы в том отчетном периоде, в котором они имели место. У Фонда нет договоров аренды, которые он не может расторгнуть в течение определенного времени.

Налог на прибыль

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

В соответствии с действующим налоговым законодательством не подлежат налогообложению доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования, в том числе в виде обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ. Соответствующие расходы, связанные с осуществлением основной деятельности Фонда, также не учитываются в налоговой базе при расчете налога на прибыль.

17. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налог на прибыль (продолжение)

При определении налоговой базы по налогу на прибыль учитываются доходы и связанные с ними расходы от временного размещения свободных остатков средств целевых поступлений в виде процентов, полученных по договорам займа, кредита, банковского счета, банковского вклада, а также по ценным бумагам и другим долговым обязательствам. В отчетном периоде Фонд не осуществлял вышеуказанных операций.

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

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

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

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются.

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 наступает в момент поступления взносов на счет компенсационного фонда.

Выплаты компенсаций участникам долевого строительства

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

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

Выплаты осуществляются, когда соблюдены следующие условия:

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

Для учета выплат компенсаций Фонд одновременно уменьшает размер обязательств, из которых была произведена выплата, на сумму выплаты, и отражает расход в отчете о совокупном доходе.

17. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиционный доход

Процентные доходы по ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки, отражаются в отчете о совокупном доходе в составе процентных доходов. Дивидендный доход признается в момент установления права Фонда на получение соответствующих выплат. Другие изменения в справедливой стоимости, а также прибыль или убыток в момент реализации ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль и убыток, отражаются в отчете о совокупном доходе в составе доходов за вычетом расходов/(расходов за вычетом доходов) по операциям с ценными бумагами, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль и убыток, в отчетном периоде, когда они возникли.

Процентные доходы и расходы

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

Операционные расходы

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

Представление статей отчета о финансовом положении в порядке ликвидности

Фонд 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 14.

18. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций

Ниже представлены стандарты и интерпретации, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату публикации финансовой отчетности Фонда. Фонд планирует, при необходимости, применить эти стандарты после их вступления в силу.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

В июле 2014 года Совет по МСФО опубликовал МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», который заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Стандарт вводит новые требования в отношении классификации и оценки, а также учета обесценения и хеджирования. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Кроме учета хеджирования, ретроспективное применение является обязательным, но пересчет сравнительной информации не требуется.

(а) Классификация и оценка

Согласно МСФО (IFRS) 9, все долговые финансовые активы, которые не соответствуют критерию «только платежи в счет основного долга и процентов на непогашенную сумму основного долга» (SPPI), классифицируются при первоначальном признании как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ССПУ). Согласно данному критерию, долговые инструменты, которые не соответствуют определению «базового кредитного соглашения», такие как инструменты, содержащие встроенную возможность конвертации, или кредиты без права регресса, оцениваются по ССПУ.

18. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

Для долговых финансовых инструментов, которые соответствуют критерию SPPI, классификация при первоначальном признании определяется на основе бизнес-модели, согласно которой управляются данные инструменты:

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

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

Классификация и оценка финансовых обязательств остаются в основном неизменными по сравнению с существующими требованиями МСФО (IAS) 39. Производные финансовые инструменты будут продолжать оцениваться по ССПУ.

(б) Обесценение

МСФО (IFRS) 9 требует, чтобы Компания признавала резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) по всем своим долговому финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости или ССПСД, а также обязательствам по предоставлению займов и договорам финансовых гарантий. Резерв рассчитывается на основе ОКУ, связанных с вероятностью дефолта в течение следующих двенадцати месяцев, если не произошло существенного увеличения кредитного риска с момента признания финансового инструмента; в последнем случае резерв рассчитывается на основе ОКУ за весь срок жизни актива. Если финансовый актив соответствует определению приобретенного или созданного кредитно-обесцененного финансового актива, резерв рассчитывается на основе изменения ОКУ за весь срок жизни актива.

Фонд не ожидает существенного эффекта в результате применения данного стандарта.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 был выпущен в январе 2016 года и заменяет собой МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды». МСФО (IFRS) 16 устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали все договоры аренды с использованием единой модели учета в балансе, аналогично порядку учета, предусмотренному в МСФО (IAS) 17 для финансовой аренды. Стандарт предусматривает два освобождения от признания для арендаторов – в отношении аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочной аренды (т.е. аренды со сроком не более 12 месяцев). На дату начала аренды арендатор будет признавать обязательство в отношении арендных платежей (т.е. обязательство по аренде), а также актив, представляющий право пользования базовым активом в течение срока аренды (т.е. актив в форме права пользования). Арендаторы будут обязаны признавать процентный расход по обязательству по аренде отдельно от расходов по амортизации актива в форме права пользования.

Арендаторы также должны будут переоценивать обязательство по аренде при наступлении определенного события (например, изменении сроков аренды, изменении будущих арендных платежей в результате изменения индекса или ставки, используемых для определения таких платежей). В большинстве случаев арендатор будет учитывать суммы переоценки обязательства по аренде в качестве корректировки актива в форме права пользования.

18. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с действующими в настоящий момент требованиями МСФО (IAS) 17. Арендодатели будут продолжать классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя при этом два вида аренды: операционную и финансовую.

Кроме этого, МСФО (IFRS) 16 требует от арендодателей и арендаторов раскрытия большего объема информации по сравнению с МСФО (IAS) 17. На дату первого применения Фонд оценит эффект от применения МСФО (IFRS) 16 на его финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

В мае 2017 года Совет по МСФО выпустил МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», новый всеобъемлющий стандарт финансовой отчетности для договоров страхования, который рассматривает вопросы признания и оценки, представления и раскрытия информации. Когда МСФО (IFRS) 17 вступит в силу, он заменит собой МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», который был выпущен в 2005 году. МСФО (IFRS) 17 применяется ко всем видам договоров страхования (т.е. страхование жизни и страхование, отличное от страхования жизни, прямое страхование и перестрахование) независимо от вида организации, которая выпускает их, а также к определенным гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия.

Имеется несколько исключений из сферы применения. Основная цель МСФО (IFRS) 17 заключается в предоставлении модели учета договоров страхования, которая является более эффективной и последовательной для страховщиков. В отличие от требований МСФО (IFRS) 4, которые в основном базируются на предыдущих местных учетных политиках, МСФО (IFRS) 17 предоставляет всестороннюю модель учета договоров страхования, охватывая все уместные аспекты учета.

МСФО (IFRS) 17 вступает в силу в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты, при этом требуется представить сравнительную информацию. Допускается досрочное применение при условии, что организация также применяет МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15, на дату первого применения Фонд оценит эффект от применения МСФО (IFRS) 17 на его финансовую отчетность.

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

МСФО (IFRS) 15 был выпущен в мае 2014 года, а в апреле 2016 года были внесены поправки. Новый стандарт заменит все существующие требования МСФО к признанию выручки. Будет требоваться полное ретроспективное применение или модифицированное ретроспективное применение для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты.

МСФО (IFRS) 15 предусматривает модель, включающую пять этапов, которая будет применяться в отношении выручки по договорам с покупателями. Согласно МСФО (IFRS) 15 выручка признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю. Однако, процентный и комиссионный доход, являющийся неотъемлемой частью финансовых инструментов и договоров аренды, выходит за рамки требований МСФО (IFRS) 15 и будет регулироваться другими применимыми стандартами (МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 16 «Аренда»). Фонд не ожидает существенного эффекта в результате применения данного стандарта.

Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования»

Данные поправки устраняют проблемы, возникающие в связи с применением нового стандарта по финансовым инструментам, МСФО (IFRS) 9, до внедрения МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», который заменяет собой МСФО (IFRS) 4. Поправки предусматривают две возможности для организаций, выпускающих договоры страхования: временное освобождение от применения МСФО (IFRS) 9 и метод наложения. Временное освобождение впервые применяется в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Организация может принять решение о применении метода наложения, когда она впервые применяет МСФО (IFRS) 9, и применять данный метод ретроспективно в отношении финансовых активов, классифицированных по усмотрению организации при переходе на МСФО (IFRS) 9. При этом организация пересчитывает сравнительную информацию, чтобы отразить метод наложения, в том и только в том случае, если она пересчитывает сравнительную информацию при применении МСФО (IFRS) 9. Фонд не ожидает существенного эффекта в результате применения данных поправок.

18. **Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)**

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль»

Разъяснение рассматривает порядок учета налога на прибыль, когда существует неопределенность налоговых трактовок, что влияет на применение МСФО (IAS) 12. Разъяснение не применяется к налогам или сборам, которые не относятся к сфере применения МСФО (IAS) 12, а также не содержит особых требований, касающихся процентов и штрафов, связанных с неопределенными налоговыми трактовками.

Организация должна решить, рассматривать ли каждую неопределенную налоговую трактовку по отдельности или вместе с одной или несколькими другими неопределенными налоговыми трактовками. Необходимо использовать подход, который позволит с большей точностью предсказать результат разрешения неопределенности. Разъяснение также затрагивает предположения, которые организация делает для рассмотрения трактовок налоговыми органами, а также как она рассматривает изменения в фактах и обстоятельствах. Разъяснение вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Компания будет применять разъяснение с даты его вступления в силу. Фонд не ожидает существенного эффекта в результате применения данного разъяснения.

19. **События после отчетной даты**

События после отчетной даты, требующие раскрытия в финансовой отчетности, отсутствуют.