



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ
КОМПАНИИ «ФОНД
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ»

2024

СОДЕРЖАНИЕ

01 ПРИВЕТСТВЕННЫЕ СЛОВА

- 06 | Обращение председателя наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд развития территорий»¹ Марата Хуснуллина
- 09 | Обращение председателя попечительского совета Фонда Сергея Степашина
- 12 | Обращение генерального директора Фонда Ильшата Шагиахметова

02 МИССИЯ, СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ И КЛЮЧЕВЫЕ ЗАДАЧИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА

- 18 | Миссия, стратегические цели и ключевые задачи деятельности Фонда

03 ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕНИИ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ФОНДА

- 22 | Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда
 - 22 | Переселение граждан из домов, признанных аварийными до 01.01.2017
 - 24 | Переселение граждан из домов, признанных аварийными с 01.01.2017 по 01.01.2022
 - 26 | Содействие в реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в рамках программ переселения из аварийного жилищного фонда
 - 28 | Выполнение субъектами Российской Федерации условий предоставления финансовой поддержки
 - 29 | Мероприятия выездного мониторинга реализации программ переселения
- 30 | Развитие и модернизация инфраструктуры
 - 31 | Мониторинг реализации инфраструктурных проектов, финансируемых с привлечением средств инфраструктурных бюджетных кредитов
 - 32 | Сопровождение подачи заявок и мониторинг реализации проектов за счет специальных казначейских кредитов
 - 33 | Заемное финансирование с использованием средств Фонда национального благосостояния
 - 34 | Предоставление финансовой поддержки регионам на реализацию региональных программ по модернизации систем коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2027 годы
 - 35 | Предоставление финансовой поддержки регионам на основании постановления Правительства Российской Федерации от 26.12.2015 № 1451
 - 36 | Комплексная программа модернизации коммунальной инфраструктуры до 2030 года
- 38 | Повышение эффективности региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов
 - 38 | Мониторинг реализации региональных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов
 - 40 | Предоставление финансовой поддержки на капитальный ремонт многоквартирных домов, в том числе замену лифтов с истекшим сроком эксплуатации

41	Восстановление прав граждан – участников строительства
41	Защита прав и законных интересов граждан – участников строительства
42	Проекты Фонда по завершению строительства
42	Вовлечение активов в хозяйственный оборот
43	Мониторинг деятельности застройщиков, осуществляющих строительство с привлечением денежных средств участников строительства
44	Реализация комплексного развития территорий в качестве оператора

04 ПРОЧИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА

48	Развитие цифровой платформы
49	Информационно-разъяснительная деятельность
51	Законопроектная деятельность
51	Аккредитация арбитражных управляющих и сопровождение процедур банкротства
52	Кадровая политика
55	Корпоративное управление
62	Содействие в подготовке кадров в сфере жилищно-коммунального хозяйства
64	Участие Фонда в решении социальных задач, в осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение безопасности и охраны окружающей среды

05 ПРИЛОЖЕНИЯ

68	Приложение № 1. Отчет об использовании имущества Фонда
77	Приложение № 2. Отчет об инвестировании временно свободных средств Фонда
86	Приложение № 3. Информация о совершенных в 2024 году сделках, признаваемых в соответствии с Федеральным законом № 236-ФЗ сделками, в совершении которых имеется заинтересованность
89	Приложение № 4. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда за 2024 год и аудиторское заключение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда за 2024 год
135	Приложение № 5. Годовая консолидированная финансовая отчетность Фонда за 2024 год и аудиторское заключение о годовой финансовой отчетности Фонда за 2024 год
189	Приложение № 6. Актуарное заключение по итогам обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда по состоянию на 31.12.2024
217	Приложение №7. Перечень нормативных правовых актов, в разработке которых Фонд принимал участие
222	Приложение №8. Отчет об использовании средств целевого фонда Фонда за 2024 год

01

ПРИВЕТСТВЕННЫЕ СЛОВА





МАРАТ ХУСНУЛЛИН

Председатель наблюдательного совета
публично-правовой компании
«Фонд развития территорий»,
Заместитель Председателя
Правительства Российской Федерации



СЕРГЕЙ СТЕПАШИН

Председатель попечительского совета
публично-правовой компании
«Фонд развития территорий»



ИЛЬШАТ ШАГИАХМЕТОВ

Генеральный директор
публично-правовой компании
«Фонд развития территорий»

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ФОНДА



Строительная отрасль играет важную роль в развитии страны, так как напрямую влияет на качество жизни людей и экономический рост. Благодаря поддержке Президента Российской Федерации и Председателя Правительства Российской Федерации за последние годы мы добились серьезных результатов в улучшении среды для жизни россиян. В частности, за шесть лет реализации нацпроекта «Жилье и городская среда» свои жилищные условия улучшили 23,6 млн семей, а объем работ в строительстве с 2019 года вырос более чем на 32 %.

Большой вклад в решение поставленных Президентом Российской Федерации задач вносит ППК

«Фонд развития территорий». Отмечу, что за последнее время функционал Фонда был существенно расширен, к преемственным после реорганизации направлениям добавились и новые. При этом компания, которой недавно исполнилось всего два года, показывает высокий уровень эффективности с достойными результатами.

Фонд развития территорий выступает федеральным оператором целого ряда социально важных программ и проектов, в том числе программ расселения аварийного жилья. Хочу подчеркнуть, что в минувшем году были успешно решены все задачи по нацпроекту «Жилье и городская среда», а показатель по расселению аварийного жилфонда даже перевыполнен – составил 148 %. Всего с 2019 года в регионах страны расселили аварийные дома общей площадью более 14 млн кв. м, жилищные условия улучшили около 830 тыс. человек. Износ домов – процесс постоянный и, к сожалению, необратимый. Поэтому работа продолжается в рамках нацпроекта «Инфраструктура для жизни». И на Фонд возлагается серьезная миссия по запуску новых правил расселения аварийного жилья для еще более эффективного решения этой задачи.

Правительство Российской Федерации уделяет большое внимание сбалансированному разви-

“ В 2024 году, благодаря высокому уровню профессионализма команды ФРТ, мы достигли хороших результатов, но также многое еще предстоит сделать. Продолжаем работу в рамках нового национального проекта «Инфраструктура для жизни», который нацелен на создание всей необходимой инфраструктуры в регионах. ”

тию территорий. Для этого в том числе был разработан механизм инфраструктурных бюджетных кредитов и в его продолжение – специальных казначейских кредитов. Предоставление средств по льготной ставке осуществляется субъектам Российской Федерации на строительство школ, детских садов, поликлиник, модернизацию объектов жилищно-коммунального хозяйства, обновление общественного транспорта. Люди уже видят реальные результаты. На конец 2024 года посредством этих механизмов завершено 626 объектов и мероприятий, введено порядка 1,3 тыс. км инженерных сетей, поставлено свыше 7,7 тыс. единиц общественного транспорта. Инструмент бюджетных кредитов показал свою эффективность и востребованность регионами. По поручению Президента он будет продолжен в формате казначейских инфраструктурных кредитов в рамках нацпроекта «Инфраструктура для жизни».

Острой социальной проблемой была ситуация с обманутыми дольщиками. Правительство Российской Федерации приняло необходимые меры: была внедрена система эскроу-счетов, разработаны федеральные и региональ-

ные механизмы, которые включают завершение строительства проблемных объектов, выплату компенсаций дольщикам и т. д. Благодаря всем предпринятым со стороны Фонда действиям проблема уже практически решена. Всего восстановлены права 254 тыс. граждан – участников долевого строительства.

Еще одна масштабная задача, поставленная перед нами Президентом Российской Федерации и имеющая историческое значение, – восстановление и социально-экономическое развитие Донецкой, Луганской Народных Республик, Запорожской и Херсонской областей. Активное участие в этой работе принимает Фонд. Компанией с 2022 года восстановлено 364 объекта коммунальной инфраструктуры, в том числе 202,8 км инженерных сетей. Помимо этого, на Фонд возложены функции управляющей компании свободной экономической зоны в этих регионах. Свободная экономическая зона дает мощный импульс для развития экономики, обеспечения людей рабочими местами. По итогам 2024 года участниками свободной экономической зоны стали 270 организаций с общим объемом заявленных инвестиций

116,8 млрд руб. Мы работаем над тем, чтобы к 2030 году в воссоединенных регионах были достигнуты среднероссийские показатели качества жизни.

Кроме этого, ФРТ в 2024 году продолжил решение приоритетной задачи по модернизации коммунальной инфраструктуры, мониторинг региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов и разработку мер по совершенствованию этой системы, а также работу по комплексному развитию территорий.

В 2024 году, благодаря высокому уровню профессионализма команды ФРТ, мы достигли хороших

результатов, но также многое еще предстоит сделать. Продолжаем работу в рамках нового национального проекта «Инфраструктура для жизни», который нацелен на создание всей необходимой инфраструктуры в регионах. Уверен, вместе мы успешно справимся с решением всех поставленных задач!

**Заместитель
Председателя Правительства
Российской Федерации
Марат Хуснуллин**



ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПОПЕЧИТЕЛЬСКОГО СОВЕТА ФОНДА



Проводимые попечительским советом мероприятия по надзору за деятельностью Фонда свидетельствуют о том, что в условиях осуществления Российской Федерацией специальной военной операции, эскалации военно-политических действий и беспрецедентных санкций западных государств против нашей страны Фонд успешно выполнял в 2024 году поставленные руководством страны задачи по обеспечению комфортной и безопасной среды для жизни россиян. При этом роль, значимость и востребованность Фонда при решении

острейших социальных проблем граждан неуклонно возрастают.

В истекшем году Фонд продолжил реализацию мероприятий по расселению граждан из аварийного жилья. Фактически завершены текущие программы переселения. При общем выполнении федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» на конец 2024 года на 148 % его целевые показатели полностью достигнуты в 78 субъектах Российской Федерации. С 2019 года на начало 2025 года переселено около 830 тыс. человек из более 14 млн кв. м аварийного жилья, что практически сопоставимо с населением таких городов, как Саратов или Тюмень. В соответствии с решениями Президента страны о продлении данных мероприятий до 2030 года Фонд активно работал в 2024 году над формированием контуров новой программы расселения. Поставленные в связи с этим задачи планируется решать уже с применением новых механизмов переселения, в разработке которых Фонд принимает активное участие.

Важным направлением деятельности Фонда по-прежнему является развитие коммунальной инфраструктуры. Накопившиеся здесь проблемы и установленные Президентом страны амбициозные цели по модернизации коммунальных



В условиях осуществления Российской Федерацией специальной военной операции, эскалации военно-политических действий и беспрецедентных санкций западных государств против нашей страны, Фонд успешно выполнял в 2024 году поставленные руководством страны задачи по обеспечению комфортной и безопасной среды для жизни россиян.



объектов, в том числе по улучшению к 2030 году качества предоставляемых коммунальных услуг для 20 млн человек, требуют комплексного подхода к этой работе, совершенствования модели управления отраслью жилищно-коммунального хозяйства, мобилизации дополнительных источников финансирования проектов. В 2024 году при непосредственном участии Фонда продолжена практика применения финансовых инструментов федеральной поддержки обновления коммунальной и иной инфраструктуры на возвратной основе. Это механизмы инфраструктурных бюджетных кредитов, специальных казначейских кредитов и программы привлечения средств Фонда национального благосостояния, оператором по которым является Фонд. В силу льготных условий кредитования данные инструменты широко востребованы регионами, реально способствуют их ускоренному экономическому росту, реализации масштабных инфраструктурных проектов, созданию дополнительных рабочих мест и повышению качества жизни граждан.

В отчетном периоде Фонд продолжил эффективно решать проблемы по обеспечению защиты прав и за-

конных интересов граждан – участников долевого строительства. Эта программа подходит к фактическому завершению, осталось восстановить права около 9,6 тыс. граждан. Всего же механизмами Фонда и субъектов Российской Федерации с 2018 года на конец 2024 года восстановлены права почти 254 тыс. граждан, в том числе путем задействования ресурсов Фонда – фактически половина от общего количества указанных лиц.

Важной функцией Фонда является повышение эффективности региональных программ капитального ремонта. В 2024 году региональными операторами выполнены работы в более 36 тыс. многоквартирных домов с охватом почти 6 млн человек. Уровень собираемости взносов на капремонт продолжает расти и составляет уже более 98 %. Нельзя не отметить активное участие Фонда в подготовке предложений по совершенствованию деятельности в сфере модернизации и замены лифтов и лифтового оборудования в многоквартирных домах, направленной на повышение безопасности проживания граждан, в том числе в рамках формирования Плана мероприятий («Дорожной карты»)

по развитию лифтовой отрасли в Российской Федерации, утвержденного на правительственном уровне в конце прошлого года.

Трудно переоценить масштабы и значимость работы Фонда в воссоединенных регионах по восстановлению и обеспечению функционирования там коммунальной инфраструктуры, организации адресного капитального ремонта жилья, деятельности жилищно-коммунальных организаций, развитию экономики и решению социальных проблем граждан.

Наряду с развитием отрасли жилищно-коммунального хозяйства важным направлением деятельности Фонда на воссоединенных территориях продолжает оставаться участие в экономическом развитии этих регионов в качестве управляющей компании созданной там свободной экономической зоны. На конец отчетного года участниками свободной экономической зоны стали 270 организаций, обеспечившие рабочими местами 82 тыс. человек, с плановым объемом инвестиций более 116,8 млрд руб. Фондом по-

лучен доход от передачи в аренду имущественных комплексов в этих регионах в размере 1,6 млрд руб., который будет использоваться для дальнейшей поддержки экономики новых территорий.

Уверен, что накопленный опыт работы в установленных сферах деятельности, компетентность и профессионализм коллектива Фонда позволят и впредь успешно справляться с поставленными задачами, оперативно реагировать на существующие и потенциальные вызовы современности, содействовать экономическому развитию регионов и решению социальных проблем граждан. И попечительский совет в рамках закрепленных полномочий продолжит оказывать всестороннее содействие Фонду в реализации его многогранных функций.

Сергей Степашин



ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ФОНДА



Не секрет, что любые достижения – результат работы людей, результат того, что сделал каждый участник команды. А от того, насколько эффективно выполнена эта работа, зависит благополучие многих. Это утверждение очень точно характеризует работу команды Фонда развития территорий. Именно поэтому мы стремимся быть дружной и эффективной командой, работающей только во благо людей.

Объем полномочий Фонда очень широк. Уже два года мы продолжаем работу по направлениям двух предшественников – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и Фонда защиты прав граждан – участников долевого строитель-

ства, которые были объединены, чтобы повысить эффективность работы действовавших тогда программ и развивать новые направления. Главная наша задача – сделать жизнь людей комфортнее.

Одна из ключевых составляющих здесь – качественная и современная коммунальная инфраструктура. Изношенные коммунальные сети – проблема многих городов, но, благодаря вниманию Правительства Российской Федерации, для решения этого вопроса принимаются мощные системные меры. В регионах запущены и реализуются проекты, в том числе с привлечением льготных займов за счет средств Фонда национального благосостояния и финансовой поддержки из федерального бюджета. Благодаря этим инструментам в 2024 году было введено в эксплуатацию более 1 тыс. объектов, в том числе 1,9 тыс. км инженерных сетей. Это улучшило качество коммунальных услуг для 10,9 млн россиян. Я глубоко убежден, что деятельность коммунальных служб должна быть незаметной, а значит, безаварийной, и для этого нам предстоит проделать еще немало.

Особое внимание обновлению жилищно-коммунального хозяйства уделяем в Донбассе и Новороссии. Вместе с Минстроем России разработали и реализуем Программу комплексного развития и модернизации ЖКХ. Уже есть внушительные результаты – например, с 2022 года теплом обеспече-



Мы понимаем, что за каждой такой проблемой – судьбы тысяч людей. Направления работы, в которых действует ФРТ, зачастую не самые позитивные и предполагают решение достаточно острых проблем. И именно это понимание мотивирует нас двигаться дальше, искать и находить решения для не самых простых задач, чтобы улучшить жизнь как можно большего количества людей.



ны более 1 млн человек. При этом задач остается еще очень много.

Большие возможности для развития городского пространства дает механизм комплексного развития территорий (далее – КРТ). Он является одним из основных инструментов качественного обновления городов, формирования комфортной среды, повышения качества жизни. КРТ позволяет обновить жилищный фонд, модернизировать или создать необходимую социальную, коммунальную и транспортную инфраструктуру, вовлечь в оборот неэффективно используемые земельные участки. Уже 32 региона для расселения аварийного и ветхого жилья используют механизм КРТ. Благодаря этому переехать в новые квартиры уже смогли более 13 тыс. человек. Градпотенциал нового строительства в рамках проектов КРТ составит порядка 8,7 млн кв. м.

Важная тема, которая также находится в ведении ФРТ, – мониторинг региональных систем капремонта жилья. Несмотря на продолжающиеся инфляционные процессы в строительной отрасли, регионам удалось выполнить достаточно большой объем работ. За прошлый год

было отремонтировано порядка 36,3 тыс. многоквартирных домов, в которых проживают более 6 млн человек. Перед Фондом поставлена амбициозная и крайне важная задача – оптимизировать региональные программы и повысить их эффективность. Уже есть позитивные перемены: в 2024 году у регионов появился новый инструмент управления региональными программами, который позволяет после технического обследования актуализировать сроки выполнения работ по капитальному ремонту и выполнять те, которые требуются в первую очередь. Вся эта работа направлена на то, чтобы сделать капремонт в нашей стране реальным и действенным механизмом. Эта задача продолжает оставаться нашим приоритетом.

Мы также продолжаем решать поставленные Президентом Российской Федерации и Правительством Российской Федерации задачи по расселению аварийного жилья, защите прав пострадавших дольщиков, реализации инфраструктурных проектов, финансируемых с использованием инфраструктурных бюджетных и специальных казначейских кредитов.

Направления работы, в которых действует ФРТ, зачастую не самые позитивные и предполагают решение достаточно острых проблем. Но мы понимаем, что за каждой такой проблемой – судьбы тысяч людей. И именно это понимание мотивирует нас двигаться дальше, искать и находить решения для не самых простых задач,

чтобы улучшить жизнь как можно большего количества людей.

Как я уже отметил, мы стремимся стать дружной и эффективной командой во благо людей. Это значит – достигать и соблюдать договоренности, решать только важные задачи, и все это для повышения качества жизни граждан нашей страны.



С началом 2025 года мы приступили к реализации нового национального проекта «Инфраструктура для жизни». Уверен, накопленный опыт позволит нашей большой и профессиональной команде справиться с новыми задачами и наполнить жизнь россиян позитивными переменами. С новым нацпроектом будем двигаться к новым целям!



Ильшат Шагиахметов



ОСНОВНЫЕ ИТОГИ 2024 ГОДА

ПЕРЕСЕЛЕНО



из 13,70 млн м²
аварийного жилья

УЛУЧШЕНО КАЧЕСТВО
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ



316 объектов
МКИ

ПРОВЕДЕН
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ДЛЯ



в 42,7 тыс. МКД

ВОССТАНОВЛЕНО ПРАВ
ГРАЖДАН-УЧАСТНИКОВ
СТРОИТЕЛЬСТВА



по механизмам
Фонда

УЛУЧШЕНО КАЧЕСТВО
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ
НА ТЕРРИТОРИЯХ
ВОССОЕДИНЕННЫХ РЕГИОНОВ



завершены работы
на 295 объектах

СОЗДАНО



270 организаций
стали участниками СЭЗ

02

**МИССИЯ,
СТРАТЕГИЧЕСКИЕ
ЦЕЛИ И КЛЮЧЕВЫЕ
ЗАДАЧИ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ФОНДА**



Фонд
развития
территорий



МИССИЯ, СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ И КЛЮЧЕВЫЕ ЗАДАЧИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА

Фонд создан и функционирует на основании Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 29.07.2017 № 218 ФЗ) и устава публично-правовой компании «Фонд развития территорий», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

Действующая Стратегия развития Фонда утверждена решением наблюдательного совета Фонда (протокол от 30.10.2023 № НС-21/2023, с учетом изменений от 09.12.2024 № НС-27/2024) (далее – Стратегия

Фонда). Стратегия Фонда разработана с учетом Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года», национального проекта «Жилье и городская среда», Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года, а также отдельных поручений и задач, возложенных на Фонд Президентом Российской Федерации и Правительством Российской Федерации.

Стратегия Фонда определяет миссию Фонда, его стратегические цели, задачи и направления деятельности на период до 2030 года.



Миссия Фонда – содействие комплексному обновлению и развитию населенных пунктов, созданию комфортных и благоприятных условий проживания граждан.

Выполнение миссии Фонда осуществляется путем достижения стратегических целей Фонда.

Помимо ключевых задач, в 2024 году расширены направления деятельности Фонда, связанные с разработкой предложений по совершенствованию нормативной правовой базы и информационной системы (далее – АИС ФРТ), а также повышением эффективности реализации региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов (далее – МКД) в субъектах Российской Фе-

дерации. В Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской области и Херсонской области (далее – воссоединенные субъекты Российской Федерации, воссоединенные регионы), помимо восстановления объектов и систем инфраструктуры, с 2024 года стартовала программа комплексного развития и модернизации жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ), руководителем которой является Фонд. Программа комплексного развития и модернизации ЖКХ разработана в развитие программы социально-экономического развития воссоединенных регионов и направлена на реализацию указанного стратегического приоритета государственной политики.

03

ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕНИИ СТРАТЕГИИ ФОНДА





ОБЕСПЕЧЕНИЕ УСТОЙЧИВОГО СОКРАЩЕНИЯ НЕПРИГОДНОГО ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Переселение граждан из непригодного для проживания жилищного Фонда в 2024 году осуществлялось в рамках реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (далее – федеральный проект), входящего в состав национального проекта «Жилье и городская среда».

Федеральный проект был утвержден на период 2019 – 2024 го-

дов во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и включал в себя мероприятия, финансовое обеспечение и целевые показатели расселения аварийного жилья, признанного таковым до 01.01.2017, и аварийного жилья, признанного таковым с 01.01.2017 по 01.01.2022.

ПЕРЕСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ДОМОВ, ПРИЗНАННЫХ АВАРИЙНЫМИ ДО 01.01.2017

Федеральным проектом
предусмотрено
переселение

509,43 из **9,05**
тыс. человек млн м² жилья

Федеральным проектом предусмотрено переселение 509,43 тыс. человек из 9,05 млн кв. м жилья, признанного аварийным до 01.01.2017.

Для выполнения задач федерального проекта были утверждены региональные адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (далее – текущие программы переселения). Такие программы разработали и утвердили 82 субъекта Российской Федерации². Текущими программами переселения в 2019 – 2025 годах запланировано пересе-

лить 613,75 тыс. человек из 10,12 млн кв. м аварийного жилья.

С начала 2019 года субъектам Российской Федерации на реализацию текущих программ переселения перечислено 425,55 млрд руб., в том числе в 2024 году – 35,29 млрд руб. В свою очередь субъектами Российской Федерации и муниципалитетами по заключенным государственным и муниципальным контрактам перечислено 420,71 млрд руб., что составляет 98,54 % от общего объема средств, перечисленных Фондом, в том числе в 2024 году – 49,49 млрд руб.

² Не участвуют города федерального значения Санкт-Петербург и Севастополь (расселение осуществляется за счет собственных средств), Москва (отсутствует аварийный жилищный фонд), Донецкая Народная Республика, Луганская Народная Республика, Запорожская область и Херсонская область.

Контракты на приобретение (строительство, выкуп) жилых помещений заключены в отношении 9,86 млн кв. м из планируемых 10,12 млн кв. м.

Самыми востребованными способами реализации текущих программ переселения стали: приобретение жилых помещений у застройщиков в строящихся домах – 32,78 %, выплата выкупной стоимости – 29,25 %, строительство МКД – 14,08 %, приобретение жилых помещений на вторичном рынке жилья – 10,54 %, приобретение жилых помещений у застройщиков в построенных домах – 9,52 %, другие способы – 3,83 %.

По федеральному проекту в 2019 – 2024 годах планировалось переселить 509,43 тыс. человек из аварийного жилья площадью 9,05 млн кв. м. По состоянию на 31.12.2024 переселено 762,42 тыс. человек из 12,78 млн кв. м аварийного жилья, в том числе:

- в рамках соглашений Фонда с регионами – 545,65 тыс. человек из 8,96 млн кв. м,
- по программам, реализуемым регионами за счет собственных средств, – 216,77 тыс. человек из 3,82 млн кв. м.

В 2024 году по федеральному проекту планировалось переселить 73,62 тыс. человек из 1,39 млн кв. м аварийного жилья. В результате из аварийных домов площадью 1,8 млн кв. м переселено 107,11 тыс. человек, в том числе:

- в рамках соглашений Фонда с субъектами Российской Федерации – 70,55 тыс. человек из 1,16 млн кв. м;
- по собственным программам и мероприятиям субъектов Российской Федерации – 36,56 тыс. человек из 0,64 млн кв. м.

СПОСОБЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ



● **32,78%**

Приобретение жилых помещений у застройщиков в строящихся домах

● **29,25%**

Выплата выкупной стоимости

● **14,08%**

Строительство МКД

● **10,54%**

Приобретение жилых помещений на вторичном рынке жилья

● **9,52%**

Приобретение жилых помещений у застройщиков в построенных домах

● **3,83%**

Другие способы

ПЕРЕСЕЛЕНИЕ ЖИТЕЛЕЙ ИЗ ДОМОВ, ПРИЗНАННЫХ АВАРИЙНЫМИ С 01.01.2017 ПО 01.01.2022

Федеральным проектом
предусмотрено
переселение

51,4 из 0,91
тыс. человек млн м² жилья

Федеральным проектом предусмотрено переселение 51,4 тыс. человек из 0,91 млн кв. м жилья, признанного аварийным с 01.01.2017 по 01.01.2022 (далее – новые программы переселения). К расселению указанного аварийного жилья приступили 29 регионов³, завершивших расселение аварийного жилья, признанного таковым до 01.01.2017, в том числе:

14 субъектов Российской Федерации – в 2022 и 2023 годах в соответствии с правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.08.2022 № 1469 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда» (далее – постановление Правительства Российской Федерации от 20.08.2022 № 1469). На выполнение новой программы переселения было предусмотрено 45 млрд руб. за счет средств Фонда;

15 субъектов Российской Федерации в 2024 году реализовывали новые программы переселения в соответствии со статьей 20.14 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007 № 185-ФЗ (далее – Федеральный закон от 21.07.2007

№ 185-ФЗ). Финансирование новых программ переселения осуществлялось за счет остатков неиспользованных лимитов средств Фонда, предусмотренных на переселение граждан из аварийного жилья, признанного таковым до 01.01.2017.

В 2023 году по распоряжению Правительства Российской Федерации от 18.11.2023 № 3247-р Чеченской Республике дополнительно выделено 1,06 млрд руб. В 2024 году по распоряжению Правительства Российской Федерации от 27.05.2024 № 1279-р Смоленской области дополнительно выделено 179,78 млн руб.

Всего на реализацию новых программ переселения Фондом перечислено в бюджеты регионов 52,55 млрд руб., в том числе в 2024 году – 10,93 млрд руб.

В свою очередь регионами и муниципалитетами на реализацию новых программ переселения по заключенным государственным и муниципальным контрактам перечислено 51,92 млрд руб., что составляет 99,43 % от общего объема средств, перечисленных Фондом, в том числе в 2024 году – 13,96 млрд руб.

Согласно федеральному проекту в 2023 – 2024 годах по новым программам переселения планировалось переселить 51,4 тыс. чело-

³ Республика Адыгея, Республика Башкортостан, Республика Дагестан, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Калмыкия, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Карелия, Республика Татарстан, Чеченская Республика, Камчатский край, Астраханская область, Воронежская область, Ивановская область, Магаданская область, Нижегородская область, Новгородская область, Новосибирская область, Оренбургская область, Ростовская область, Сахалинская область, Саратовская область, Смоленская область, Тульская область, Челябинская область, Ненецкий автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город федерального значения Санкт-Петербург и город федерального значения Севастополь.

век из 914,74 тыс. кв. м аварийного жилья, в том числе в 2024 году – 25,01 тыс. человек из 428,58 тыс. кв. м.

Нарастающим итогом к 31.12.2024 66,75 тыс. человек переселено из 1 239,71 тыс. кв. м аварийного жилья, в том числе: в рамках заключенных соглашений с Фондом – 59,65 тыс. чел. из 1 105,84 тыс. кв. м, в рамках собственных программ и мероприятий – 7,1 тыс. чел. из 133,87 тыс. кв. м.

В 2024 году по новым программам переселения 40,18 тыс. человек переселено из 728,69 тыс. кв. м аварийного жилья, в том числе:

- в рамках соглашений Фонда с регионами – 33,83 тыс. человек из 610,74 тыс. кв. м;
- по собственным программам и мероприятиям субъектов Российской Федерации – 6,35 тыс. человек из 117,95 тыс. кв. м.

Суммарно потекущим и новым программам переселения к 31.12.2024 целевые показатели федерального проекта 2019 – 2024 годов выполнены всеми регионами, кроме Саратовской области (98,2 %), Псковской области (96,3 %), Костромской области (94,3 %), Республики Дагестан (89,6 %), Республики Калмыкия (88,9 %) и Кабардино-Балкарской Республики (76,7 %).

Текущие программы переселения завершены в 44 регионах, в том числе в 12 регионах в 2024 году.



Ольга Викторовна из Хабаровска. Она переехала, в новую, комфортную квартиру из аварийного барака рядом с шумной железной дорогой. Старый дом обогревался печью, а «удобства» были на улице. Теперь у Ольги Викторовны все необходимые условия в удобной планировке не выходя из дома.



СОДЕЙСТВИЕ В РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В РАМКАХ ПРОГРАММ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ИЗ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

В рамках проектов комплексного развития территорий жилой застройки (далее – КРТ ЖЗ) Фонд финансирует переселение граждан из аварийных домов.

По состоянию на 31.12.2024 Фондом приняты решения о подтверждении размера суммы финансовой поддержки на реализацию 4 проектов КРТ ЖЗ на общую сумму около 254,1 млн руб., регионами направлено финансирование на расселение аварийного жилья лицам, обеспечивающим реализацию решений о КРТ ЖЗ (определенным субъектами Российской Федерации или по результатам торгов).

Фактически предоставленный размер субсидии из средств Фонда составил 253,07 млн руб. (Иркутская область – 178,98 млн руб., Республика Марий Эл – 44,83 млн руб., Республика Карелия – 23,6 млн руб. и Брянская область – 5,65 млн руб.).

В рамках всех вышеуказанных проектов КРТ ЖЗ расселено 10,82 тыс. кв. м ветхого и аварийного жилья и планируется строительство 101,01 тыс. кв. м нового жилья.

Фонд также оказывает регионам методологическую и информационную поддержку для соблюдения норм Федерального закона от 30.12.2020

№ 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» и исполнения принимаемых решений о КРТ ЖЗ.

По состоянию на 31.12.2024 по проектам КРТ ЖЗ и заключенным до-

говорам о развитии застроенных территорий, которые реализуются в рамках программ переселения из аварийного жилищного фонда, планируется строительство и ввод в эксплуатацию 13,31 млн кв. м жилья.

Всего на территориях подтвержденных проектов КРТ ЖЗ расселено 374,92 тыс. кв. м жилья, в которых проживали 21,74 тыс. человек. Из этого объема аварийными признаны дома площадью 271,9 тыс. кв. м, в которых проживает 16,49 тыс. человек. В том числе:

- проекты КРТ ЖЗ – площадь расселенного жилья составляет 228,25 тыс. кв. м (13,21 тыс. человек), из них 195,49 тыс. кв. м – аварийный жилфонд (11,54 тыс. человек). Объем жилищного строительства составит 8,77 млн кв. м. По этим проектам решения о реализации проектов КРТ ЖЗ приняты в 32 субъектах Российской Федерации⁴;
- договоры развития застроенных территорий – площадь расселенного жилья составляет 122,45 тыс. кв. м (6,63 тыс. человек), из них 67,04 тыс. кв. м – аварийные дома (4,05 тыс. человек). По заключенным договорам объем жилищного строительства составит 4,43 млн кв. м. Проекты реализуются в 5 регионах: Республике Марий Эл, Ставропольском крае, Архангельской области, Костромской области и Свердловской области.

⁴ Республика Башкортостан, Республика Карелия, Республика Марий Эл, Республика Саха (Якутия), Красноярский край, Ставропольский край, Пермский край, Хабаровский край, Амурская область, Архангельская область, Белгородская область, Брянская область, Воронежская область, Иркутская область, Калининградская область, Калужская область, Костромская область, Ленинградская область, Липецкая область, Мурманская область, Нижегородская область, Новосибирская область, Орловская область, Пензенская область, Самарская область, Свердловская область, Тульская область, Тюменская область, Ульяновская область, Челябинская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра и Ямало-Ненецкий автономный округ.

ВЫПОЛНЕНИЕ ЦЕЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ОБЕСПЕЧЕНИЕ УСТОЙЧИВОГО СОКРАЩЕНИЯ НЕПРИГОДНОГО ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА»

100%
И БОЛЕЕ

96,3%

Псковская область

98,2%

Саратовская область

94,3%

Костромская область

76,7%

Кабардино-Балкарская Республика

89,6%

Республика Дагестан

88,9%

Республика Калмыкия



ВСЕГО ПО ПРОЕКТАМ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ РАССЕЛЕНО

374,92

ТЫС. КВ. М

в которых проживали

21,74

ТЫС. ЧЕЛ.

ВЫПОЛНЕНИЕ СУБЪЕКТАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ УСЛОВИЙ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ПОДДЕРЖКИ

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ, а также с разделом 6 (пункт 22) постановления Правительства Российской Федерации от 20.08.2022 № 1469 по результатам 2024 года проведен мониторинг выполнения субъектами Российской Федерации условий предоставления финансовой поддержки в части исполнения обязательства обеспечить непредоставление и неиспользование земельных участков, на которых располагались МКД, общая площадь аварийного жилищного фонда в которых учитывалась при расчете увеличения установленного для субъекта Российской Федерации лимита предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, в целях, отличных от целей размещения объектов коммунального обслуживания, социального обслуживания, здравоохранения, образования и просвещения, общественного управления, обустройства мест для занятий спортом, физической культурой, пеших прогулок, размещения парков, садов и скверов, строительства МКД, а также в населенных пунктах,

численность населения которых не превышает 30 тыс. человек, – в целях, отличных от целей индивидуального жилищного строительства, в случаях предоставления земельных участков гражданам в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39⁵ и подпунктами 6 и 7 пункта 2 статьи 39¹⁰ Земельного кодекса Российской Федерации.

По итогам рассмотрения годовых отчетов субъектов Российской Федерации за 2024 год условия предоставления финансовой поддержки в соответствии с подпунктом «в» пункта 6 постановления Правительства Российской Федерации от 20.08.2022 № 1469 субъектами Российской Федерации выполнены. Условия предоставления финансовой поддержки в соответствии с пунктом 13 статьи 14 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ не выполнены Владимирской областью, Ленинградской областью, Липецкой областью, Тверской областью, Челябинской областью и Еврейской автономной областью.



МЕРОПРИЯТИЯ ВЫЕЗДНОГО МОНИТОРИНГА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ

Фонд на регулярной основе продолжает проводить мероприятия по мониторингу реализации программ переселения.

В 2024 году мероприятия выездного мониторинга реализации программ переселения проведены в 23 субъектах Российской Федерации.

Ключевые проблемы, выявленные в ходе выездного мониторинга:



нарушение сроков завершения реализации этапов программ переселения, риски недостижения целевых показателей федерального проекта (в 15 субъектах Российской Федерации);



нарушение условий государственных (муниципальных) контрактов, заключаемых в рамках реализации программ переселения (в 13 субъектах Российской Федерации);



недостатки подготовки и планирования программных мероприятий, в том числе в части обеспечения финансирования с учетом фактической рыночной стоимости жилья и выбора способа переселения граждан (в 16 субъектах Российской Федерации);



нарушение требований к качеству жилья, предоставляемого гражданам в рамках реализации программ переселения из аварийного жилищного фонда (в 12 субъектах Российской Федерации).

В Реестр обращений по вопросам качества жилых помещений, предназначенных для переселения граждан из аварийного жилищного фонда в рамках региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, предусмотренный приказом Минстроя России № 709/пр (далее – Реестр), по состоянию на 31.12.2024 включено 76 МКД (по состоянию на 01.01.2024 включен 71 МКД). В течение 2024 года поставлены на контроль 70 МКД, сняты с контроля 65 МКД.

Из 76 МКД, включенных в Реестр, наибольшее количество расположено в Кабардино-Балкарской Республике (10 МКД), Красноярском крае (7 МКД), Вологодской области (7 МКД), Хабаровском крае (6 МКД) и Тверской области (6 МКД).



РАЗВИТИЕ И МОДЕРНИЗАЦИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В целях создания и модернизации инфраструктуры для комплексного обновления населенных пунктов Правительством Российской Федерации определены самоокупаемые механизмы финансирования инфраструктурных проектов – «Инфраструктурное меню», включающие в том числе бюджетные кредиты, специальные казначейские кредиты, предоставление заемного финансирования с использованием средств Фонда национального благосостояния (далее – ФНБ).

Помимо использования возвратных механизмов, Фонд предоставляет финансовую поддержку на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры в рамках реализации положений постановлений Правительства Российской Федерации от 08.12.2022 № 2253 «Об утверждении Правил предоставления публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» финансовой поддержки бюджетам субъектов Российской Федерации за счет средств публично-правовой компании «Фонд развития территорий» на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2027 годы и о внесении изменений в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации» (далее – постановление Правительства Российской Федерации от 08.12.2022 № 2253) и от 26.12.2015 № 1451 «О предоставлении финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформирова-

нию жилищно-коммунального хозяйства на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры» (далее – постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2015 № 1451).

Мероприятия, необходимые для модернизации систем коммунальной инфраструктуры, объединены в Комплексный план, включающий действующие (в том числе инструменты «Инфраструктурного меню») и возможные механизмы финансирования, реализуемые и необходимые к реализации мероприятия.

Мероприятия Комплексного плана с 2025 года включены в федеральный проект «Модернизация коммунальной инфраструктуры».

МОНИТОРИНГ РЕАЛИЗАЦИИ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ, ФИНАНСИРУЕМЫХ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СРЕДСТВ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ БЮДЖЕТНЫХ КРЕДИТОВ

Фонд является оператором механизма инфраструктурных бюджетных кредитов и проводит мониторинг реализации инфраструктурных проектов, одобренных президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации (далее – президиум Правительственной комиссии) и финансируемых за счет средств инфраструктурных бюджетных кредитов (далее – ИБК).

На основании решений президиума Правительственной комиссии средства ИБК распределены между 83 субъектами Российской Федерации в рамках лимитного и конкурсного отборов. Общий объем средств на старте действия инструмента – 1 трлн руб., период реализации – 2021 – 2025 годы. По состоянию на 31.12.2024 в регионы перечислено 678,93 млрд руб., из них освоено 665,17 млрд руб., при этом завершены работы на сумму 528 млрд руб.

За 2022 – 2024 годы введены в эксплуатацию 422 объекта инженерно-коммунальной, социальной, транспортной, дорожной, туристской инфраструктуры и инфраструктуры особых экономических зон. За тот же период завершено 31 мероприятие по разработке проектно-сметной документации на общую сумму ИБК 1,24 млрд руб. Кроме того, в регионы поставлены 2 033 единицы общественного транспорта на 134,6 млрд руб.

В 2024 году в эксплуатацию введены 170 объектов на общую сумму ИБК 115,50 млрд руб., завершены 11 мероприятий по проектированию на 0,78 млрд руб. и поставлены 404 единицы общественного транспорта на 17 млрд руб. По состоянию на 31.12.2024 кассовое освоение лимита ИБК 2024 года составило 163,3 млрд руб. из доведенных 175 млрд руб.



В нашей новой школе, где смогут обучаться 1280 учеников, мы ставим акцент на физическую подготовку и здоровье детей. Здесь созданы все условия для активного образа жизни: футбольное поле, универсальная игровая площадка и беговые дорожки, а также секции по волейболу, баскетболу, футболу и многим другим видам спорта. Мы уверены, что физическая активность — это не только залог здоровья, но и важный аспект формирования командного духа и уверенности в себе!



Марина Витальевна,
директор школы

СОПРОВОЖДЕНИЕ ПОДАЧИ ЗАЯВОК И МОНИТОРИНГ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ЗА СЧЕТ СПЕЦИАЛЬНЫХ КАЗНАЧЕЙСКИХ КРЕДИТОВ

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 31.03.2023 № 525 «Об утверждении Правил предоставления Федеральным казначейством бюджетам субъектов Российской Федерации бюджетных кредитов за счет временно свободных средств единого счета федерального бюджета и о внесении изменения в пункт 121 Положения о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации» Фонд является оператором механизма специальных казначейских кредитов (далее – СКК), осуществляет мониторинг реализации инфраструктурных мероприятий, одобренных президиумом Правительственной комиссии, а также оказывает субъектам Российской Федерации поддержку в части подготовки и подачи заявок на получение средств за счет средств СКК. В дальнейшем Фонд проводит мониторинг реализации проектов.

Общий объем средств с использованием механизма СКК составил 190 млрд руб. (при этом при проведении заявочной кампании от регионов поступили заявки с общей потребностью в финансировании 280,9 млрд руб.). Средства СКК распределены на реализацию 570 мероприятий в рамках:

- конкурса на 75 млрд руб. с приоритетом использования на объектах ЖКХ (одобрены заявки 32 регионов на 154 мероприятия);
- приобретения транспорта (73 регионам одобрена поставка 5 980 автобусов на общую сумму 50 млрд руб.);

- мероприятий по Дальневосточному федеральному округу (одобрены заявки 11 регионов на 125 мероприятий, в том числе на приобретение 51 единицы общественного транспорта (14 трамваев и 37 троллейбусов) (лимит – 30 млрд руб.);
- конкурса по модернизации котельных в 12 регионах, где построят и модернизируют 99 котельных на общую сумму 7,9 млрд руб.;
- мероприятий для воссоединенных субъектов Российской Федерации, (от 4 регионов поступили заявки на 61 мероприятие (лимит – 25 млрд руб.);
- выполнения поручения Президента Российской Федерации по модернизации коммунальной инфраструктуры закрытых административных территориальных образований (25 мероприятий) на сумму 2 млрд руб.

Средства СКК в размере 190 млрд руб. предоставлены субъектам Российской Федерации в полном объеме в 2023 году. По состоянию на 31.12.2024 кассовое освоение составило 156,6 млрд руб. (82,4 %). Количество завершенных мероприятий в период с 2023 по 2024 год составило порядка 173. Также в этот период регионы обновили 5 957 единиц автобусов.

ЗАЕМНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРЕДСТВ ФОНДА НАЦИОНАЛЬНОГО БЛАГОСОСТОЯНИЯ

По состоянию на 31.12.2024 президиумом Правительственной комиссии одобрена 251 заявка на финансирование проектов модернизации коммунальной инфраструктуры за счет средств ФНБ в 76 субъектах Российской Федерации. Потребность в заемном финансировании по проектам составляет 147,35 млрд руб., общая стоимость проектов – 195,66 млрд руб.

Всего на программу выделено 150 млрд руб. средств ФНБ (2022 год – 37 млрд руб., 2023 год – 83 млрд руб., 2024 год – 24 млрд руб., 2025 год – 6 млрд руб.).

Фактическая выборка средств ФНБ по договорам займа по состоянию на 31.12.2024 составила 144 млрд руб., в том числе в 2024 году – 24 млрд руб.

С 2022 года завершены строительные-монтажные работы на 1 082 объектах инфраструктуры, в том числе на 246 объектах производственного назначения и более 1,3 тыс. км сетей, качество коммунальных услуг улучшено для 17 млн человек.

В 2024 году строительные-монтажные работы завершены на 297 объектах, в том числе на 76 объектах производственного назначения и 400 км сетей, качество коммунальных услуг улучшено для 6,8 млн человек.

В целом по программе до конца 2026 года будут завершены работы на более чем 1 600 объектах.

В 2024 году Фондом проведен выездной мониторинг реализации проектов с использованием средств ФНБ в 42 субъектах Российской Федерации.

Ключевые проблемы, выявленные в ходе выездного мониторинга:

 риск неисполнения регионами обязанности по обеспечению обязательств заемщика перед Фондом по договору займа (в 37 субъектах Российской Федерации);

 нарушение качества выполненных работ (в 31 субъекте Российской Федерации);



 риск/факт неправомерного/неэффективного использования бюджетных средств (в 26 субъектах Российской Федерации);

 выполнение работ с отклонениями от проектных решений (в 25 субъектах Российской Федерации);

 нарушение сроков реализации проектов (в 17 субъектах Российской Федерации).

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ПОДДЕРЖКИ РЕГИОНАМ НА РЕАЛИЗАЦИЮ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОГРАММ ПО МОДЕРНИЗАЦИИ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ НА 2023 – 2027 ГОДЫ

В рамках реализации положений постановления Правительства Российской Федерации от 08.12.2022 № 2253 планируемый общий объем средств финансовой поддержки на реализацию региональных программ по модернизации систем коммунальной инфраструктуры субъектам Российской Федерации составляет 42 млрд руб. В настоящее время утверждены 64 региональные программы общей стоимостью 73 млрд руб., из них 42 млрд руб. – за счет средств Фонда.

По состоянию на 31.12.2024 Фондом заключены договоры о предоставлении финансовой поддержки с 63 регионами. Объем перечисленных субъектам Российской Федерации средств финансовой поддержки составил 28,76 млрд руб. Наибольшее количество средств направлено на обновление линейных объектов, а также на выполнение мероприятий по поручениям Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

С 2023 года в целом завершены работы на 1 110 объектах, в том числе введено 15 объектов производственного назначения и обновлено более 2 тыс. км сетей. Качество коммунальных услуг улучшено для 4,5 млн человек.

Из указанного количества объектов в 2024 году завершены работы на 704 объектах, в том числе введено 11 объектов производственного назначения и обновлено 1,5 тыс. км сетей. Качество коммунальных услуг улучшено для 4 млн человек.

Всего по программе будет завершено более 1 330 объектов, включающих более 2,5 тыс. км сетей.

В 2024 году мероприятия выездного мониторинга реализации региональных программ по модернизации систем коммунальной инфраструктуры в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 08.12.2022 № 2253 проведены в 23 субъектах Российской Федерации.

Ключевые проблемы, выявленные в ходе выездного мониторинга:

 риск/факт неправомерного/неэффективного использования бюджетных средств (в 14 субъектах Российской Федерации);

 риск незавершения реализации проекта в срок (в 10 субъектах Российской Федерации);

 выполнение работ с отклонениями от проектных решений (в 7 субъектах Российской Федерации).

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ПОДДЕРЖКИ РЕГИОНАМ НА ОСНОВАНИИ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 26.12.2015 № 1451

С использованием механизма, предусмотренного постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2015 № 1451, с 2016 года Фондом предоставлена поддержка 42 субъектам Российской Федерации на подготовку и реализацию 117 проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры на сумму 16,29 млрд руб., общая стоимость проектов – 35,7 млрд руб. Фактически перечислены субъектам Российской Федерации средства Фонда в размере 15,41 млрд руб.⁵.

По состоянию на 31.12.2024 завершены мероприятия по 111 проектам. В 2024 году завершены мероприятия в рамках 4 проектов в 4 субъектах Российской Федерации: введены в эксплуатацию 4 объекта производственного назначения и 2,25 км сетей. Качество коммунальных услуг улучшено для 26 тыс. человек.

В 2024 году мероприятия по выездному мониторингу подготовки и реализации проектов модернизации коммунальной инфраструктуры с использованием механизма, предусмотренного постановлением Правительства Российской Федерации № 1451, проведены в 11 субъектах Российской Федерации.

Ключевые проблемы, выявленные в ходе выездного мониторинга:



нарушение качества выполненных работ (в 8 субъектах Российской Федерации);



риски незавершения реализации проекта в срок (в 7 субъектах Российской Федерации);



выполнение работ с отклонениями от проектных решений (в 4 субъектах Российской Федерации).

⁵ С учетом 3 проектов, по которым Фондом приняты решения о возврате: по 1 проекту Забайкальского края и 2 проектам Псковской области на предоставление финансирования для подготовки проектов модернизации, Правлением Фонда 24.05.2024 (протокол № 2-26) в соответствии с представлением Федерального казначейства приняты решения о возврате финансовой поддержки и уплате штрафов в связи с неисполнением в установленный срок обязательства по обеспечению начала реализации проектов модернизации или заключению концессионного соглашения.

КОМПЛЕКСНАЯ ПРОГРАММА МОДЕРНИЗАЦИИ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДО 2030 ГОДА

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2024 № 1698 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 1698) предусмотрено формирование субъектами Российской Федерации и г. Байконуром на базе АИС ФРТ комплексных планов модернизации систем коммунальной инфраструктуры (далее – комплексные планы).

В соответствии с приказом Минстроя России от 15.12.2023 № 929/пр в АИС ФРТ создан специализированный раздел для формирования субъектами

Российской Федерации комплексных планов. Комплексные планы сформированы всеми субъектами Российской Федерации и г. Байконуром (всего в АИС ФРТ содержится 90 комплексных планов).

Комплексные планы регулярно корректируются, актуальные сведения о составе и статусах комплексных планов визуализируются на информационных панелях (дашбордах), доступ к которым имеет Минстрой России. Кроме того, в АИС ФРТ в автоматическом режиме ежедневно формируется сводный перечень всех мероприятий по Российской Федерации, состоящий из региональных комплексных планов, подписанных ЭП в установленном порядке.

В настоящее время комплексные планы содержат более 42 тыс. мероприятий на период с 2025

“
Благодаря строительству новой котельной, стабильное теплоснабжение получают более 20 тысяч человек, что является важным шагом к улучшению качества жизни в нашем городе и созданию комфортных условий для каждого жителя.”

работник котельной
г. Жигулевск Самарской области



по 2030 год, из них 7,6 тыс. мероприятий в сфере водоотведения, 18,9 тыс. мероприятий в сфере водоснабжения и 16,2 тыс. мероприятий в сфере теплоснабжения. Оценочная стоимость мероприятий комплексных планов составляет 9 трлн руб., из которых 2 трлн руб. обеспечены финансированием из различных источников, остальные мероприятия составляют перспективную часть и могут быть рассмотрены как основа для отбора мероприятий в рамках новых механизмов финансирования, внедряемых с 2025 года.

Одним из таких механизмов стал федеральный проект «Модернизация коммунальной инфраструктуры». Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 30.11.2024 № 1698 субсидия из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации предоставляется на софинансирование мероприятий по модернизации коммунальной инфраструктуры, включенных в утвержденные регионами ком-

плексные планы. В рамках подготовки к реализации указанных мероприятий в комплексном плане сформирован автономный раздел, содержащий мероприятия «новой программы модернизации». В данном разделе содержится 5 965 мероприятий на общую сумму 960,2 млрд руб.

При проверке комплексных планов обеспечена автоматизированная оценка соответствия мероприятий критериям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2024 № 1698. Также проводится сверка мероприятий, содержащихся в региональных комплексных планах, с мероприятиями, представленными субъектами Российской Федерации в Минстрой России с целью получения субсидии, предусмотренной постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2024 № 1698.

КОМПЛЕКСНЫЕ ПЛАНЫ МОДЕРНИЗАЦИИ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

с 2025 по 2030 год

42,7
Тыс. мероприятий

7,6 Тыс.
мероприятий
в сфере водоотведения

18,9 Тыс.
мероприятий
в сфере водоснабжения

16,2 Тыс.
мероприятий
в сфере теплоснабжения

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕГИОНАЛЬНЫХ СИСТЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

В 2024 году Фонд продолжил проведение мониторинга реализации региональных программ капитального ремонта общего имуще-

ства в МКД и предоставил финансовую поддержку на проведение капитального ремонта МКД.

МОНИТОРИНГ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОГРАММ ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

В действующие региональные программы капитального ремонта включены 727,6 тыс. МКД общей площадью 2 956,4 млн кв. м, в которых проживают 90,9 млн человек.

В 2024 году выполнены различные виды работ и оказаны услуги на общую сумму 320,6 млрд руб. в 42,7 тыс. МКД общей площадью 182,2 млн кв. м. При этом строительно-монтажные работы выполнены в 36,3 тыс. МКД, что позволило улучшить условия проживания для 6,2 млн граждан.

В 2024 году в рамках реализации региональных программ капитального ремонта заменено 16 743 лифта, общая стоимость работ поданному направлению составила 67 млрд руб.

Замена в МКД лифтов, отслуживших установленный срок, остается одним из важных проблемных вопросов, требующих постоянного контроля. В отчетном году Фондом совместно с регионами проведена работа по инвентаризации лифтового оборудования в МКД.

В соответствии с представленными регионами данными, по состоянию на 31.12.2024 в срок до 01.02.2030 замене подлежат 108,8 тыс. лифтов, в том числе 62,1 тыс. лифтов в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счетах региональных операторов, и 46,7 тыс. лифтов в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах. Общая потребность средств на замену лифтов составляет 566 млрд руб.

В 2024 году средневзвешенный размер минимального взноса на капитальный ремонт по Российской Федерации составил 12,83 руб./кв. м. Собираемость взносов достигла 98,3 %. Это самый высокий показатель за 10 лет реализации региональных программ капитального ремонта, что свидетельствует о высокой степени доверия граждан к системе капитального ремонта.

Несмотря на улучшение ряда показателей по итогам реализации региональных программ капитального ремонта в 2024 году, Фонд продолжает работу над решением имею-

щихся системных проблем по данному направлению деятельности.

Одной из таких проблем является некорректное планирование региональных программ по видам работ. В 2024 году субъекты Российской Федерации получили новый механизм, позволяющий более эффективно выстраивать планирование, – внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, которые позволяют по результатам проведенного технического обследования актуализировать сроки выполнения работ по капитальному ремонту и выполнять те виды работ, которые требуются в первую очередь.

В рамках методологической помощи Фондом совместно с Ассоциацией региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (далее – Ассоциация) разработаны в развитие внесенных в Жилищный кодекс Российской Федерации изменений модельные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. Со-

ответствующие модельные нормативные правовые акты одобрены Экспертным советом Ассоциации и направлены субъектам Российской Федерации в целях использования при разработке региональных нормативных правовых актов.

В 2024 году Фондом проведен выездной мониторинг деятельности региональных операторов в 18 субъектах Российской Федерации.

Ключевые проблемы, выявленные в ходе выездного мониторинга:



несоответствие качества выполненных работ требованиям нормативной документации (в 17 субъектах Российской Федерации);



ненадлежащее осуществление строительного контроля (в 16 субъектах Российской Федерации);



нарушение сроков выполнения краткосрочных планов (в 12 субъектах Российской Федерации).



После капитального ремонта крыши мы наконец-то сможем забыть о протечках потолка! Теперь дождь — это просто приятный звук за окном, а не повод для беспокойства.



**Валентина Михайловна,
жительница Нижегородской области**

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ПОДДЕРЖКИ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЗАМЕНУ ЛИФТОВ С ИСТЕКШИМ СРОКОМ ЭКСПЛУАТАЦИИ

В 2024 году Фонд принял решение о предоставлении финансовой поддержки на проведение капитального ремонта МКД трем субъектам Российской Федерации на сумму 29,19 млн руб., в том числе:

- Владимирская область – 16,43 млн руб. на замену 32 лифтов в 11 МКД, в которых проживают 2 767 человек;
- Архангельская область – 12,12 млн руб. на замену 25 лифтов в 9 МКД, в которых проживают 2 336 человек;
- Кировская область – 0,64 млн руб. на возмещение части расходов на оплату работ по энергосбережению и повышению энергоэффективности в отношении 1 МКД, в котором проживают 212 человек.

По состоянию на 31.12.2024 остаток общего лимита средств на капитальный ремонт составил 0,28 млн руб.



ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

Фонд участвует в реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства. Фонд в соответствии со статьей 13.4 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ вовлекает в хозяйственный оборот имущество, полученное по основаниям, предусмотренным статьей 201.15-2-2 Федерального

закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, права требования на которые перешли Фонду от застройщика) и реализует помещения. На постоянной основе осуществляется мониторинг застройщиков, в том числе мониторинг потенциально проблемных объектов.

ЗАЩИТА ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

В 2024 году количество объектов, включенных в единый реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО), сократилось с 320 до 107 (- 67 %). Наибольшее сокращение количества проблемных объектов зафиксировано в г. Москве – с 53 до 11 объектов (- 21 %), Ленинградской области – с 27 до 0 объектов (- 100 %) и Красноярском крае с 24 до 1 объекта (- 96 %).

Целевой показатель восстановления прав граждан на 2024 год при помощи механизмов Фонда составляет 27,9 тыс. человек. За 2024 год Фондом восстановлены права 24,7 тыс. граждан, в том числе:

- осуществлена выплата возмещения 12,7 тыс. граждан на сумму 51,6 млрд руб.;
- права 11,95 тыс. граждан восстановлены путем завершения строительства 54 объектов незавершенного строительства.

“ Я купила квартиру шесть лет назад, когда у дома возводили десятый этаж, и я надеялась в скором времени переехать от родителей, но уже через три месяца стройка замерла, мне было очень досадно. Только сейчас моя мечта сбылась. ”

Гришина Татьяна получила долгожданные ключи от своей однокомнатной квартиры



ПРОЕКТЫ ФОНДА ПО ЗАВЕРШЕНИЮ СТРОИТЕЛЬСТВА

В 2024 году Фонд продолжил участие в завершении строительства объектов дорожно-транспортной и социальной инфраструкту-

ры. За отчетный период введено 2 объекта, в том числе 1 детский сад и 1 школа в совокупности на 1 220 мест.

ВОВЛЕЧЕНИЕ АКТИВОВ В ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ОБОРОТ

Фонд реализует имущество (земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, права требования на которые перешли Фонду от застройщика). Также Фонд реализует помещения, свободные от прав третьих лиц, в объектах недвижимости, завершение строительства которых осуществлялось с привлечением средств Фонда.

По итогам 2024 года объем средств, полученных от реализации свободных помещений, на счетах фондов субъектов Российской Федерации и Фонда составил 10,7 млрд руб. (с учетом зачислений на счета эс-кроу), от реализации земельных участков – 6,4 млрд руб.

По состоянию на 31.12.2024 приняты решения о выплате возмещения гражданам с последующей передачей имущества в Фонд в отношении МКД, расположенных на 719 земельных участках площадью более 610 га, из них права Фонда зарегистрированы на 465 земельных участков площадью 400 га. Всего приняты решения о реализации на торгах 314 земельных участков общей площадью 250 га для их дальнейшего развития. В результате проведенных открытых торгов определены инвесторы по 161 земельному участку на сумму 18,1 млрд руб.



МОНИТОРИНГ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКОВ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ СТРОИТЕЛЬСТВО С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

В 2024 году Фонд продолжил осуществлять мониторинг застройщиков на соответствие требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ). Мониторинг проводится на основании информации, сведений и документов, размещенных застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства.

В 2024 году мониторинг проведен (в том числе повторно) в отношении 3 424 застройщиков и 18 081 объекта долевого строительства. Застройщикам направлено 12 922 уведомления, в том числе 2 031 уведомление о нарушениях

Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Кроме того, Фонд продолжает проводить мероприятия по мониторингу потенциально проблемных объектов, строящихся без счетов эскроу. За 2024 год количество потенциально проблемных объектов сократилось с 231 до 134 (-42 %), из которых 50 объектов отнесено к категории высокого риска, 84 объекта – к категории среднего риска.



РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ В КАЧЕСТВЕ ОПЕРАТОРА

КРТ продолжает оставаться одним из основных механизмов качественного обновления городов, формирования комфортной среды для жизни, работы и отдыха граждан, повышения качества жизни.

КРТ позволяет обновить жилищный фонд, модернизировать или создать необходимую социальную, коммунальную и транспортную инфраструктуру, вовлечь в оборот неэффективно используемые участки.

Одним из перспективных механизмов реализации проектов КРТ являются проекты, реализуемые оператором КРТ в соответствии с распоряжениями Правительства Российской Федерации.

Федеральным законом от 25.12.2023 № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с января 2024 года в Градостроительный кодекс Российской Федерации внедрен новый институт оператора КРТ.

Одной из основных задач оператора КРТ является комплексный подход к реализации проектов от идеи до их полного завершения, в том числе:

- проведение мероприятий по разработке градостроительной документации и плана реализации проекта;

- реализация мероприятий, направленных на строительство объектов инфраструктуры;
- синхронизация и взаимосвязка федеральных, региональных и муниципальных программ развития и мер государственной поддержки;
- привлечение инвесторов к строительству жилых микрорайонов и социальных объектов;
- контроль за соблюдением графиков проектирования и строительства объектов;
- координация и обеспечение взаимодействия всех участников проекта КРТ.

Реализация проектов в качестве оператора КРТ позволяет повысить эффективность вовлечения земельных участков и способствует достижению показателей, установленных национальным проектом «Инфраструктура для жизни».

В 2024 году Фонд с привлечением дочерней компании по решению Правительства Российской Федерации начал реализацию проекта КРТ в с. Приветное городского округа Алушта Республики Крым. Общая площадь развиваемой территории – 480,6 га, градпотенциал – более 3,2 млн кв. м недвижимости.

Реализация проекта позволит внести вклад в социально-экономическое развитие Республики Крым, создать круглогодичный курорт с пляжами и причалами для маломерных судов, а также современной инфраструктурой для комфортного проживания, что даст увеличить туристический поток и привлечет дополнительные инвестиции в регион.

В настоящее время ведется разработка градостроительной документации, прорабатываются меры поддержки для строительства объектов инфраструктуры.

Также в 2024 году при непосредственном участии Фонда разрабатывались еще 2 проекта КРТ ЖС в г. Рязани и г. Смоленске с расселением непригодного для проживания жилья.

По проекту КРТ ЖС в г. Смоленске общая площадь развиваемой территории – 17,7 га. Проект предполагает

расселение порядка 9,1 тыс. кв. м непригодного для проживания жилищного фонда, в том числе 7,2 тыс. кв. м аварийного жилья, 1,9 тыс. кв. м МКД, соответствующих критериям, которые установлены субъектом Российской Федерации.

По проекту КРТ ЖС в г. Рязани общая площадь развиваемой территории – 26,9 га. Проект предполагает расселение порядка 28,2 тыс. кв. м непригодного для проживания жилищного фонда, в том числе 1,8 тыс. кв. м аварийного жилья и 26,4 тыс. кв. м МКД, соответствующих критериям, которые установлены субъектом Российской Федерации.

Фонд в статусе оператора КРТ совместно со Смоленской областью и Рязанской областью обеспечит разработку документации по планировке территорий и определит итоговые технико-экономические показатели будущей застройки.

Каждый новый объект, введенный в нашем регионе, — это шаг к более комфортной и уютной жизни. Благодарен, что существует такой проект как Комплексное развитие территорий, который делает наш регион одним из лучших!

Василий Терехов,
житель города Рязань



04

ПРОЧИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА



РАЗВИТИЕ ЦИФРОВОЙ ПЛАТФОРМЫ

Для обеспечения основных направлений деятельности Фонд продолжил использование и совершенствование информационных систем, которые позволяют осуществлять предоставление, хранение и анализ данных по всем направлениям деятельности Фонда. Ключевой продукт – АИС ФРТ. В настоящее время система включает более 30 проектов. На конец 2024 года зарегистрировано 37 695 пользователей, в том числе федеральные и региональные органы власти, органы местного самоуправления.

С 2024 года АИС ФРТ дополнена следующими функционалом и данными:

- модуль по переселению граждан из аварийного жилищного фонда полностью переведен в цифровой формат;
- запущен новый модуль по мониторингу реализации мероприятий специального инфраструктурного проекта субъектами-шефами, обеспечивающий возможности согласования (подписания ЭП) планов мероприятий всеми участниками процесса реализации, формирования планов и фактически проведенных выездных проверок по мероприятиям, учета производителей и продукции, производимой в воссоединенных регионах, а также контрактов с учетом указанной продукции в смете по мероприятиям;
- разработан механизм сопровождения подачи заявок на отбор инфраструктурных проектов с использованием механизма казначейских инфраструктурных кредитов;
- модуль по формированию комплексного плана модернизации коммунальной инфраструктуры до 2030 года дополнен возможностью создания изменений в ранее поданные планы, подачи отчетов по планам, подписания документов ЭП, а также формирования таких планов РСО;
- модуль мониторинга реализации региональных программ по капитальному ремонту МКД обновлен в соответствии с изменениями в нормативных правовых актах по утверждению сбора отчетности;
- в разделе по модернизации коммунальной инфраструктуры по постановлению Правительства Российской Федерации от 08.12.2022 № 2253 реализована возможность подачи годового отчета, а также подписания такого отчета ЭП;
- реализован цифровой архив проекта по защите прав граждан – участников долевого строительства, содержащий информацию о проблемных объектах, договорах с участниками строительства, требованиях участников строительства, актах о подтверждении перечня обязательств по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений гражданам – участникам строительства и актах передачи имущества.

ИНФОРМАЦИОННО-РАЗЪЯСНИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В 2024 году основной упор в информационной работе был сделан на продвижение следующих тем: модернизация ЖКХ, инфраструктурное развитие регионов, расселение аварийного жилья, восстановление и развитие воссоединенных субъектов Российской Федерации, восстановление прав граждан – участников строительства.

Темы развития регионов освещались посредством размещения на официальных каналах информации Фонда, Правительства Российской Федерации и в федеральных средствах массовой информации (далее – СМИ) материалов о преимуществах и условиях действия механизмов и проектов. Отдельная работа проводилась со СМИ по вопросам освещения инструментов региональной поддержки и результатов успешно реализованных проектов. Так, совместно с региональными пресс-службами была создана медиакарта региональных СМИ и официальных аккаунтов лидеров мнений, которая увеличила охваты освещения информационных поводов Фонда. Направления деятельности Фонда активно обсуждались и в рамках мероприятий Международной выставки-форума «Россия» в павильоне «Стройкомплекс России», который открылся в конце 2023 года.

В отчетном году выстроено активное взаимодействие с представителями СМИ и телеграм-каналами в воссоединенных регионах. Новости Фонда по темам развития и восстановления воссоединенных регионов активно тиражировались для данной целевой аудитории.

Расселение аварийного жилья – традиционно одно из самых узнаваемых направлений националь-

ного проекта «Жилье и городская среда», поэтому его освещение шло максимально широко, как с привлечением инструментов Фонда, так и посредством совместных проектов с АНО «Национальные приоритеты», отвечающей за продвижение национального проекта.

В конце 2024 года начата информационная кампания по освещению нового национального проекта «Инфраструктура для жизни», который в 2025 году стал продолжением нацпроектов «Жилье и городская среда» и «Безопасные качественные дороги».

Тема восстановления прав граждан – участников строительства в силу своей специфики продолжает оставаться чувствительной для аудитории. С учетом этого проводились встречи руководства Фонда с инициативными гражданами, информация о них размещалась в группах граждан – участников строительства.

Всего в 2024 году Фондом инициированы 567 уникальных информационных поводов. В аккаунтах в «Телеграм», «ВКонтакте», «Одноклассники» размещено более 810 постов (в каждой из соцсетей). Наиболее читаемые и цитируемые публикации в социальных сетях Фонда – о КРТ, капитальном ремонте и СЭЗ. Общий прирост подписчиков социальных сетей Фонда за 2024 год составил более 43 % – до 45,9 тыс. человек. За 2024 год в СМИ вышло 49 883 публикации с упоминанием Фонда с общим охватом 516,4 млн человек. Для продвижения направлений работы Фонда в 2024 году созданы и запущены следующие проекты:

- 20 новостных сюжетов и два спецрепортажа на телека-

нале «Россия 24» с участием федеральных спикеров (председателя наблюдательного совета Фонда, министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, председателя попечительского совета Фонда и генерального директора Фонда);

- 9 статей и спецпроектов в федеральных печатных и интернет-СМИ, в том числе в газетах «Комсомольская правда», «Московский комсомолец», «Аргументы и факты», «Российская газета» и журнале «Компания»;
- 4 интервью генерального директора Фонда – «Российская газета», «РИА Новости», «Интерфакс» и «Строительная газета»;
- 1 авторская колонка генерального директора Фонда в РБК об обновлении общественного транспорта;
- фильм «Как сегодня преобразуется Донбасс и Новороссия и какие механизмы за этим стоят» с участием генерального директора Фонда;
- обучающий ролик для потенциальных участников СЭЗ, который набрал порядка 1,3 млн просмотров в СМИ и соцмедиа.

Фондом совместно с Минстроем России проведен ежегодный Всероссийский конкурс средств массовой информации на лучшее освещение передовых практик в сфере ЖКХ и строительства «Социдание и развитие». Конкурс стал рекордным по количеству заявок и представительству субъектов. Журналисты из 66 регионов зая-

вили к участию 521 работу. Победители были определены в 11 номинациях.

В 2024 году Фондом продолжена деятельность, направленная на повышение уровня информированности и правовой грамотности детей и молодежи в сфере ЖКХ. По итогам года количество пользователей разработанной Фондом серии обучающих игр «ЖЭКА» составило 4,7 млн человек. На обучающем интернет-сервисе ФРТ по созданию анимационных роликов «ЖЭКА-МУЛЬТ» к концу 2024 года зарегистрировано более 6 тыс. пользователей, которые изготовили свыше 11 тыс. мультфильмов на тему ЖКХ.

Фондом проведены деловые игры и образовательные квесты по вопросам обслуживания МКД, благоустройства дворов и общественных территорий, энергосбережения, обновления систем коммунальной инфраструктуры в рамках крупных отраслевых форумов, в том числе на Международной строительной неделе в Екатеринбурге и Международной выставке-форуме «Россия» в Москве.

В 2024 году проведено масштабное исследование по уровню информированности населения о программах, реализуемых Фондом. Самыми узнаваемыми стали программы по переселению из аварийного жилья (48%), восстановлению воссоединенных регионов (48%), капитальному ремонту инфраструктуры, дорог (44%).

ЗАКОНОПРОЕКТНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В 2024 году Фонд продолжил участие в подготовке предложений по совершенствованию законодательства Российской Федерации по вопросам, отнесенным к его компетенции, в том числе в подготовке предложений, направленных на создание и совершенствование

механизмов развития и восстановления воссоединенных регионов. Предложения Фонда были учтены при разработке 29 нормативных правовых актов (Приложение № 8).

АККРЕДИТАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЦЕДУР БАНКРОТСТВА

Порядок аккредитации арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсных управляющих (внешних управляющих) в делах о банкротстве застройщиков в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ) утвержден приказом Минэкономразвития России от 23.05.2018 № 263.

В соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ конкурсными управляющими (внешними управляющими) в делах о банкротстве застройщиков утверждаются арбитражные управляющие, соответствующие указанным в законе требованиям и аккредитованные Фондом.

По итогам 2024 года получили свидетельство об аккредитации 62 арбитражных управляющих (включая продление аккредитации и выдачу новых свидетельств об аккредитации), 3 арбитражным управляющим было отказано в аккредитации, 13 свидетельств об аккредитации было аннулировано и 7 арбитражным управляющим были возвращены документы.

В 2024 году успешно прошли обучение по утвержденной Фондом

программе (сдали экзамен) 18 арбитражных управляющих.

Всего на конец 2024 года арбитражных управляющих, имеющих действующую аккредитацию Фонда, – 210. Перечень аккредитованных арбитражных управляющих размещен на сайте Фонда.

В соответствии со статьей 201.15-2-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ в целях частичной компенсации затрат Фонда на выплату возмещения гражданам – участникам строительства на основании статьи 13 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ Фонд обращается в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о намерении приобрести права застройщика на земельный участок, расположенные на нем объект (объекты) незавершенного строительства, неотделимые улучшения такого земельного участка, права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения.

В результате проделанной за 2024 год судебной работы Фонду передано 84 земельных участка с расположенными на них объектами незавершенного строительства.

КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА

В 2024 году Фонд продолжил мероприятия по совершенствованию и оптимизации организационной структуры. Основная цель кадровой политики Фонда – создание дружной и эффективной команды во благо людей.

Средний возраст работников – 37 лет. Средний стаж работы в Фонде составляет 3,5 года.

В целях увеличения качества и скорости сервиса Фонд продолжил работу по автоматизации процессов, и на конец 2024 года в систему кадрового электронного документооборота (далее – КЭДО) интегрировано 85 % кадровых документов. Подписание кадровых документов через КЭДО сэкономило 4 998 рабочих часов.

Автоматизирован процесс проверки анкет соискателей, срок проверки сокращен с 5 до 3 дней, внедрено единое окно, которое синхронизирует работу двух сервисов: служба безопасности и воинский учет.

Разработаны скрипты быстрых ответов для службы поддержки. В результате количество звонков по кадровым вопросам сократилось на 15 %.

Согласно проведенному по итогам 2024 года опросу удовлетворенности уровень лояльности сотрудников составляет 80 %.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА УДОВЛЕТВОРЕННОСТИ ПО 5-ТИ БАЛЛЬНОЙ ШКАЛЕ

	2022	2023	2024
Оценка Фонда как работодателя	4	4,2	4,5
Оценка руководителя	3,8	4,1	4,5
Оценка корпоративной культуры	3,7	4,1	4,1
Оценка рабочих процессов	3,4	3,8	4,6

В 2024 году в Фонде успешно реализованы мероприятия по развитию семейных ценностей. В течение года реализован ряд инициатив, включая проведение лекций, вебинаров и культурных мероприятий, приуроченных к Году семьи, а именно:

- направлено 100 благодарственных писем от генерального директора родителям сотрудников, которые были награждены за выдающиеся результаты;
- по инициативе Фонда при поддержке Минстроя России и Российского общества «Знание» в мероприятиях стали участвовать дети сотрудников подведомственных организаций;
- выпустили электронную книгу «Семейные рецепты ФРТ», в которой собраны любимые блюда сотрудников, а также семейные истории, связанные с этими блюдами;
- онлайн-вебинары с психологом, участники обсудили важные аспекты семейных отношений;
- увлекательное интервью на тему молодежного сленга;
- ко Дню защиты детей представили игру под названием «Угадай коллегу», где коллектив поделился детскими фотографиями.

По итогам 2024 года Фонд вошел в топ-20 в категории средних компаний (с численностью сотрудников до 1 000 человек) в ежегодном рейтинге работодателей России. В отрасли «Государственная служба и организации» Фонд обошел все другие госкомпании. По итогам голосования Фонд признан

привлекательным и открытым работодателем, который успешно развивает имидж компании.

В 2024 году Фонд продолжил активную деятельность по привлечению молодых специалистов, предоставляя возможность приобретать уникальный опыт в области строительства и ЖКХ и формируя кадровый отраслевой резерв. В 2024 году 57 студентов прошли практику или стажировку в Фонде, 10 из них были переведены в штат. В августе Фонд получил сертификат участника конкурса «Лучшие практики наставничества Москвы».

В 2024 году продолжена работа в рамках благотворительных мероприятий, а именно:

- организованы система поддержки и сбор средств участникам СВО;
- организован сбор средств для детского социального центра в г. Енакиеве Донецкой Народной Республики;
- переданы подарки 23 детям из малоимущих семей в рамках ежегодной всероссийской благотворительной акции «Елка желаний»;
- поддерживаются приюты для животных.

В Фонде продолжается проведение командообразующих мероприятий. В текущем году запустили серию тематических квизов. В играх задали вопросы как на общую эрудицию, так и на знание строительной отрасли и отрасли ЖКХ. Для сплочения коллектива в этом году создан книжный клуб.

В рамках проекта «Забота о сотрудниках» в Фонде на регулярной основе проводятся встречи

с коллективом, целью которых является выявление желаний и ощущение пульса команд. В ходе встреч команды делятся своими идеями и предложениями, касающимися повышения мотивации и создания комфортной среды.

Традиционно в 2024 году проведены открытые встречи работников Фонда с генеральным директором. Такие встречи проходят в дружелюбной и открытой атмосфере, многие участники выражают благодарность за возможность напрямую пообщаться с руководством.

Активно в Фонде проводятся и образовательные программы. В текущем году 84 руководителя прошли обучение. Заключено стратегическое партнерство с Московской школой управления «Сколково» и компанией «Саппорт Партнерс», что позволило внедрить современные методики обучения и раз-

вития. В рамках программы была проведена «Оценка 360» руководителей.

Проект «Таланты Фонда» информирует об успешных карьерных треках персонала и проектах внутри компании. За 2024 год 95 работников получили повышение в должности.

В рамках мероприятий по мотивации персонала в Фонде на регулярной основе проводятся награждения ведомственными наградами и благодарностями генерального директора. За текущий год награждено 207 сотрудников, отмечены достижения и трудолюбие членов команды, которые внесли значительный вклад в развитие строительной отрасли.



КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

СОСТАВ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА:



Хуснуллин Марат Шакирзянович

Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации (председатель наблюдательного совета Фонда)



Иванова Светлана Владимировна⁶

Директор Департамента строительства Правительства Российской Федерации



Кадочников Павел Анатольевич⁷

Заместитель Министра финансов Российской Федерации



Пахомов Сергей Александрович

Председатель Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству

⁶ Включена в состав наблюдательного совета Фонда в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 24.09.2024 № 2646-р. До указанной даты в состав наблюдательного совета Фонда входил Анохин В.Н., занимающий должность губернатора Смоленской области.

⁷ Включен в состав наблюдательного совета Фонда в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 24.09.2024 № 2646-р. До указанной даты в состав наблюдательного совета Фонда входил Горнин Л.В., занимавший должность Первого заместителя Министра финансов Российской Федерации.



Степанов Максим Сергеевич

Генеральный директор Московского фонда реновации жилой застройки⁸



Тимофеев Константин Петрович

Командир воздушного судна Ту204/214 акционерного общества «Ред Вингс»⁹



Файзуллин Ирек Энварович

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации



Шагиахметов Ильшат Ильгизович

Генеральный директор Фонда



Яцкин Андрей Владимирович

Первый заместитель Председателя Совета Федерации Федерального собрания Российской Федерации

⁸ До 14.08.2024 занимал должность директора Департамента строительства Правительства Российской Федерации.
⁹ До ноября 2024 года занимал должность первого заместителя генерального директора ПАО «Объединенная авиастроительная корпорация».

В 2024 году состоялось 30 заседаний наблюдательного совета Фонда, на которых рассмотрели 74 вопроса.

На постоянной основе функционирует комитет наблюдательного совета Фонда по аудиту (далее – комитет по аудиту). Его задачи – оценка достоверности финансовой (бухгалтерской) отчетности, контроль

за формированием и функционированием системы управления рисками и внутреннего контроля в Фонде, взаимодействие со службой внутреннего аудита и внешним аудитором Фонда.

В 2024 году состоялось 7 заседаний комитета по аудиту, на которых рассмотрели 12 вопросов.

Попечительский совет Фонда осуществляет надзор за деятельностью Фонда, принятием органами управления Фонда решений и обеспечением их исполнения, использованием средств Фонда, соблюдением Фондом законодательства Российской Федерации.

СОСТАВ ПОПЕЧИТЕЛЬСКОГО СОВЕТА:



Степашин Сергей Вадимович

Председатель попечительского совета



Гриб Владислав Валерьевич

Заместитель секретаря Общественной палаты Российской Федерации



Жуков Александр Дмитриевич

Первый заместитель Председателя Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации



Лимаренко Валерий Игоревич

Губернатор Сахалинской области



Ломакин Александр Николаевич

Первый заместитель Министра строительства
и жилищно-коммунального хозяйства Российской
Федерации



Мельниченко Олег Владимирович

Губернатор Пензенской области



Никитин Глеб Сергеевич

Губернатор Нижегородской области



Шевченко Андрей Анатольевич

Председатель Комитета Совета Федерации
по федеративному устройству, региональной
политике, местному самоуправлению и делам Севера



Якушев Владимир Владимирович

Первый заместитель Председателя Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации

В 2024 году проведено 5 заседаний попечительского совета Фонда, в рамках которых рассмотрено 16 вопросов. По результатам работы попечительского совета в отчетном периоде принято 46 решений, в том числе дано 10 рекомендаций органам управления Фонда (генеральному директору и правлению) по вопросам совершенствования деятельности Фонда, обеспечению эффективного использования средств, устранению нарушений и недостатков в работе.

В рамках существующих полномочий попечительского совета Фонда председатель попечительского совета Степашин С.В. в 2024 году принял участие в 10 выездных мероприятиях в регионах России.

В целях предварительной проработки вопросов, отнесенных к компетенции попечительского совета Фонда, в отчетном году функционировала созданная попечительским советом комиссия по мониторингу результатов деятельности Фонда, эффективности и целесообразности использования средств на реализацию его функций и полномочий.

Правление Фонда является коллегиальным исполнительным органом Фонда.

СОСТАВ ПРАВЛЕНИЯ:



Шагиахметов Ильшат Ильгизович

Генеральный директор Фонда
(председатель правления)

**Завертяев Александр Витальевич**

Директор Фонда

**Иванов Денис Сергеевич**

Директор Фонда

**Пятова Анастасия Николаевна**¹⁰

Заместитель генерального директора Фонда

**Тарасов Владимир Михайлович**

Заместитель генерального директора Фонда

**Шелковый Андрей Николаевич**

Директор Фонда

¹⁰ Включена в состав правления Фонда в соответствии с решением наблюдательного совета Фонда 27.06.2024 № НС-15/2024. До указанной даты в состав правления Фонда входил Долотин Р.Р., занимавший должность заместителя генерального директора Фонда.

В 2024 году состоялось 73 заседания правления Фонда, на которых рассмотрели 954 вопроса.

В настоящее время осуществляют свою деятельность следующие юридические лица, в которых Фонд владеет 100 % долей в уставном капитале: ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий», ООО «Специализированный застройщик Енисей-25», ООО «Управляющая компания ФРТ», ООО «Специализированный застройщик «Нева-324» (наблюдательным советом Фонда 23.08.2023 принято решение о прекращении участия Фонда в ООО «СЗ Специализированный застройщик «Нева-324» (протокол № НС-16/2023). Проводятся мероприятия по инвентаризации его активов и задолженности, подготовке промежуточного ликвидационного баланса и утверждения его наблюдательным советом Фонда. Находится в стадии завершения процедуры ликвидации.

В соответствии с пунктом 8 части 3 статьи 15 Федерального закона от 03.07.2016 № 236-ФЗ годовой отчет должен содержать информа-

цию о крупных сделках, связанных с отчуждением или возможностью отчуждения хозяйственными обществами прямо либо косвенно имущества, цена или балансовая стоимость которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов таких хозяйственных обществ, определенной по данным их бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату, об отчуждении недвижимого имущества организаций, полномочия собственника имущества которых осуществляет публично-правовая компания, включая сведения о сторонах, предмете и цене таких сделок.

Доля участия Фонда в уставном капитале ООО РНКБ Развитие составляет 51 %. ООО РНКБ Развитие являлось участником ООО «СЗ Доверие» (ИНН 2310220063). Размер доли – 100 %. В декабре 2024 года заключен договор купли-продажи доли в размере 81 % в пользу ООО «СЗ Развитие центр». Цена доли составляет 559, 93 млн руб., что является для ООО РНКБ Развитие крупной сделкой.

НАБЛЮДАТЕЛЬНЫЙ СОВЕТ ФОНДА

В 2024 году состоялось

30

заседаний на которых
рассмотрели

74

вопроса

ПОПЕЧИТЕЛЬСКИЙ СОВЕТ ФОНДА

В 2024 году состоялось

5

заседаний на которых
рассмотрели

16

вопросов

ПРАВЛЕНИЕ ФОНДА

В 2024 году состоялось

73

заседания на которых
рассмотрели

954

вопроса

СОДЕЙСТВИЕ В ПОДГОТОВКЕ КАДРОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Сегодня сфера ЖКХ остро нуждается в притоке молодых квалифицированных специалистов, поэтому одним из важнейших направлений деятельности Фонда в отчетном году стала работа, направленная на профориентацию и содействие подготовке кадров в сфере ЖКХ, которая проводилась в сотрудничестве с Общественным советом при Минстрое России, Советом по профессиональным квалификациям в ЖКХ, Молодежной общероссийской общественной организацией «Российские Студенческие Отряды», общеобразовательными и иными организациями.

Свой первый опыт в востребованных профессиях отрасли ЖКХ дети получают уже в школе – для этого проводится системная и планомерная работа. В целях содействия устойчивому интересу детей и молодежи к работе в сфере ЖКХ актуализированы их представления о современных профессиях с помощью разработанного Фондом учебного пособия «Основы энергосбере-

жения и экологической безопасности» и методических рекомендаций, выпущенных совместно с АО «Издательство «Просвещение» в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта основного общего образования. Содержание учебного курса носит междисциплинарный характер. Создана виртуальная версия учебника, озвученная профессиональными дикторами.

На основе материалов учебного пособия разработан и проведен всероссийский урок по вопросам ЖКХ в общеобразовательных организациях г. Луганска, г. Симферополя, г. Подольска, г. Ельца, г. Москвы и других городов с применением активных и интерактивных форм обучения. В ходе занятий учащиеся 5 – 9 классов решали ситуативные задачи по тематике ЖКХ, выполняли творческие задания, отвечали на вопросы занимательных викторин и игровых образовательных квестов.



При участии Фонда реализованы масштабные мероприятия по профориентации в сфере ЖКХ для более чем 10 тыс. человек в рамках проекта «Я – Строитель Будущего!», входящего в президентскую программу «Десятилетие детства», Всероссийского конкурса «Большая перемена» – флагманского проекта Российского движения детей и молодежи «Движение первых», Всероссийского форума профессиональной ориентации «ПроеКТОрия» и Международной строительной недели в г. Екатеринбурге.

Сотни участников выдвинули свои авторские проекты по развитию отрасли, участвуя в профильных номинациях всероссийских конкурсов «Планета – наше достояние», «Идеи, преобразующие города», «Лучший двор», «Юный управдом – создатель благоприятной среды проживания», организованных с целью привлечения в сферу ЖКХ талантливой и заинтересованной

молодежи, разработки оригинальных решений, которые могут быть успешно реализованы в будущем.

Тысячи ребят получили уникальный опыт работы в отрасли через профориентационные мероприятия, мастер-классы, дни открытых дверей и университетские смены на базе ведущих вузов страны: НИУ МГСУ, НИУ МЭИ, МГТУ-МАСИ, РЭУ им. Г.В. Плеханова, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации.

Фонд поддерживает лучшие практики популяризации профессий в жилищно-коммунальной сфере, применяя самые передовые формы вовлечения детей в профессию. Так, на площадке технопарка «Наукоград» МГТУ-МАСИ проведен конкурс детских и юношеских проектов «Новые Миры: проектируем космическое будущее». Команды школьников и студентов под руководством космонавтов, ученых



и ведущих экспертов мировой космической индустрии разработали оригинальные концепции по созданию привлекательных городских пространств, способствующих повышению качества жизни в непростых космических условиях. При создании проектов ребята ориентировались на знания, полученные в ходе прохождения профориентационной обучающей компьютерной игры «ЖЭКА: Урбанистика», разработанной сотрудниками Фонда.

Проведены тематические экскурсии на предприятия отрасли ЖКХ для знакомства будущих специалистов с особенностями работы в сфере управления современными жилыми комплексами, освоения современных технологий и методов управления, применяемых на практике.

Фонд принял участие в работе карьерного центра «Больше, чем карьера», где провел серию интенсивов для будущих работников отрасли ЖКХ и строительства. Ребята узнали о развитии системы капитального ремонта в нашей стране и о способах снижения платежей за коммунальные услуги, приняли участие в квесте по истории лифтостроения и правилам эксплуатации лифтов. На примере суперсовременной экспонируемой кабины лифта они открыли для себя удивительные секреты этого важного объекта инфраструктуры здания.

Фонд принял участие в работе регионального форума «Молодой специалист – строитель будущего» на площадке музейно-выставочного объединения «Манеж» в г. Москве, а также в Международной выставке-форуме «Россия» на ВДНХ, где в формате живой беседы для школьников и студентов профильных вузов были проведены «Уроки лидерства». Благодаря мероприятию, молодые люди смогли пополнить свои знания о жилищно-коммунальной сфере, пообщаться с профессионалами, поделиться личными креативными идеями и реализовать свой потенциал.

УЧАСТИЕ ФОНДА В РЕШЕНИИ СОЦИАЛЬНЫХ ЗАДАЧ, В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ МЕРОПРИЯТИЙ, НАПРАВЛЕННЫХ НА ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ И ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Реализация Фондом мероприятий, предусмотренных нормативными правовыми актами, внутренними нормативными документами и документами долгосрочного плани-

рования, вносит вклад в решение социальных задач, направлена на достижение экономического и экологического эффектов.

Экономические и социальные эффекты:

- обеспечение безопасных и комфортных условий проживания граждан, переселяемых из аварийного жилищного фонда;
- восстановление прав граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщиков;
- привлечение в отрасль внебюджетных инвестиций в рамках проектов модернизации коммунальной инфраструктуры;
- уменьшение расходов бюджетов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, на территориях которых реализованы проекты модернизации систем коммунальной инфраструктуры, на меры социальной поддержки, субсидирование тарифов и устранение последствий аварий;
- снижение платежей граждан за коммунальные услуги в МКД, в которых проведен капитальный ремонт с выполнением мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;
- повышение качества и надежности коммунальных услуг в муниципальных образованиях, на территориях которых реализованы проекты модернизации коммунальной инфраструктуры, в том числе в воссоединенных регионах;
- развитие льготной ипотеки (2 % годовых) в воссоединенных регионах;
- создание новых рабочих мест, задействованных в реализации инвестиционных проектов СЭЗ;
- улучшение качества жизни при реализации проектов КРТ;
- содействие в подготовке кадров в сфере ЖКХ.

Экологические эффекты:

- снижение негативного воздействия на окружающую среду в муниципальных образованиях, на территориях которых реализованы проекты модернизации систем коммунальной инфраструктуры (снижение объемов выбросов загрязняющих веществ в атмосферу, очистка сточных вод);
- содействие в обеспечении качественной питьевой водой населения посредством реализации проектов модернизации систем водоснабжения.

05

ПРИЛОЖЕНИЯ





Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

(в ред. Приказа Минюста России
от 29.03.2023 № 54)

Форма №

О	Н	0	0	0	2
---	---	---	---	---	---

Страница

0	1
---	---

Отчет

**о целях расходования некоммерческой организацией денежных средств
и использования иного имущества, в том числе полученных от иностранных
источников, которые указаны в статье 3 Федерального закона
от 14.07.2022 № 255-ФЗ "О контроле за деятельностью лиц,
находящихся под иностранным влиянием"
за 2024 г.**

представляется в соответствии с пунктом 3 статьи 32 Федерального закона
от 12.01.1996 № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях"

Публично-правовая компания "Фонд развития территорий"

(полное наименование некоммерческой организации)

115088, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ
ЮЖНОПОРТОВЫЙ, ШАРИКОПОДШИПНИКОВСКАЯ УЛ., Д. 5

(адрес (место нахождения) некоммерческой организации)

ОГРН

5	1	7	7	7	4	6	1	0	0	0	3	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

дата включения
в ЕГРЮЛ

2	0	.	1	0	.	2	0	1	7	г.
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

ИНН/КПП

7	7	0	4	4	4	6	4	2	9	/
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

7	7	2	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

 Форма №

О	Н	0	0	0	2
---	---	---	---	---	---

 Страница

0	2
---	---

1	Сведения о расходовании целевых денежных средств, включая полученные от иностранных источников, которые указаны в статье 3 Федерального закона от 14.07.2022 № 255-ФЗ "О контроле за деятельностью лиц, находящихся под иностранным влиянием"	Фактически израсходовано, тысяч рублей
1.1	Вид расходовании целевых денежных средств, полученных из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, бюджетов муниципальных образований:	
1.1.1	Финансирование целевых программ	235 523 395,62
1.1.2		
1.1.3		
1.2	Вид расходовании целевых денежных средств, полученных в виде членских взносов (заполняется некоммерческими организациями, основанными на членстве):	
1.2.1		
1.2.2		
1.2.3		
1.3	Вид расходовании целевых денежных средств, полученных от граждан Российской Федерации:	
1.3.1		
1.3.2		
1.3.3		
1.4	Вид расходовании целевых денежных средств, полученных от российских коммерческих организаций:	
1.4.1	Финансирование целевых программ	10 887 043,24
1.4.2		
1.4.3		

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Форма №

О	Н	0	0	0	2
---	---	---	---	---	---

Страница

0	3
---	---

1.5	Вид расходования целевых денежных средств, полученных от российских некоммерческих организаций:	
1.5.1		
1.5.2		
1.5.3		
1.6	Вид расходования целевых денежных средств, полученных от иностранных государств:	
1.6.1		
1.6.2		
1.6.3		
1.7	Вид расходования целевых денежных средств, полученных от органов публичной власти иностранных государств:	
1.7.1		
1.7.2		
1.7.3		
1.8	Вид расходования целевых денежных средств, полученных от международных и иностранных организаций:	
1.8.1		
1.8.2		
1.8.3		
1.9	Вид расходования целевых денежных средств, полученных от иностранных граждан:	
1.9.1		
1.9.2		
1.9.3		
1.10	Вид расходования целевых денежных средств, полученных от лиц без гражданства:	
1.10.1		
1.10.2		
1.10.3		

1.11	Вид расходования целевых денежных средств, полученных от иностранных структур без образования юридического лица:
1.11.1	
1.11.2	
1.11.3	
1.12	Вид расходования целевых денежных средств, полученных от лиц, уполномоченных источниками, указанными в подпунктах 1.6 - 1.11 пункта 1 настоящей формы:
1.12.1	
1.12.2	
1.12.3	
1.13	Вид расходования целевых денежных средств, полученных от лиц, уполномоченных гражданами Российской Федерации и российскими юридическими лицами, получающими денежные средства и (или) иное имущество от источников, указанных в подпунктах 1.6 - 1.12 пункта 1 настоящей формы, либо действующих в качестве посредников при получении таких денежных средств и (или) иного имущества (за исключением открытых акционерных обществ с государственным участием и их дочерних обществ):
1.13.1	
1.13.2	
1.13.3	
1.14	Вид расходования целевых денежных средств, полученных от российских юридических лиц, бенефициарными владельцами которых в значении, определенном пунктом 8 статьи 6.1 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", являются иностранные граждане или лица без гражданства:
1.14.1	
1.14.2	
1.14.3	

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Форма №

О	Н	0	0	0	2
---	---	---	---	---	---

Страница

0	5
---	---

1.15	Вид расходования целевых денежных средств, полученных от лиц, находящихся под влиянием источников, указанных в подпунктах 1.6 - 1.14 пункта 1 настоящей формы:	
1.15.1		
1.15.2		
1.15.3		
2	Вид расходования иных денежных средств, в том числе полученных от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг:	Фактически израсходовано, тысяч рублей
2.1	Финансирование целевых программ	6 715 672,55
2.2	Операционные расходы	18 656 286,40
2.3		
2.4		
3	Вид расходования иных денежных средств и использование иного имущества в целях поддержки политических партий:	Фактически израсходовано, тысяч рублей
3.1		
3.2		
3.3		
3.4		
4	Сведения об использовании иного имущества, включая полученное от иностранных источников, которые указаны в статье 3 Федерального закона от 14.07.2022 № 255-ФЗ "О контроле за деятельностью лиц, находящихся под иностранным влиянием"	Способ использования
4.1	Использование иного имущества, поступившего от граждан Российской Федерации	
	Основные средства (указать наименование):	
	Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по назначению):	

4.2	Использование иного имущества, поступившего от российских коммерческих организаций
	Основные средства (указать наименование):
	Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по назначению):
4.3	Использование иного имущества, поступившего от российских некоммерческих организаций
	Основные средства (указать наименование):
	Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по назначению):
4.4	Использование иного имущества, поступившего от иностранных государств
	Основные средства (указать наименование):
	Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по назначению):
4.5	Использование иного имущества, поступившего от органов публичной власти иностранных государств
	Основные средства (указать наименование):
	Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по назначению):
4.6	Использование иного имущества, поступившего от международных и иностранных организаций
	Основные средства (указать наименование):

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Форма №

О	Н	0	0	0	2
---	---	---	---	---	---

Страница

0	7
---	---

	Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по назначению):	
4.7	Использование иного имущества, поступившего от иностранных граждан	
	Основные средства (указать наименование):	
	Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по назначению):	
4.8	Использование иного имущества, поступившего от лиц без гражданства	
	Основные средства (указать наименование):	
	Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по назначению):	
4.9	Использование иного имущества, поступившего от иностранных структур без образования юридического лица	
	Основные средства (указать наименование):	
	Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по назначению):	
4.10	Использование иного имущества, поступившего от лиц, уполномоченных источниками, указанными в подпунктах 4.4 - 4.9 пункта 4 настоящей формы	
	Основные средства (указать наименование):	
	Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по назначению):	

Форма №

О	Н	0	0	0	2
---	---	---	---	---	---

Страница

0	8
---	---

4.11	Использование иного имущества, поступившего от лиц, уполномоченных гражданами Российской Федерации и российскими юридическими лицами, получающими денежные средства и (или) иное имущество от источников, указанных в подпунктах 4.4 - 4.10 пункта 4 настоящей формы, либо действующих в качестве посредников при получении таких денежных средств и (или) иного имущества (за исключением открытых акционерных обществ с государственным участием и их дочерних обществ)		
	Основные средства (указать наименование):		
	<table border="1" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 70%;"></td><td style="width: 30%;"></td></tr></table>		
	Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по назначению):		
	<table border="1" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 70%;"></td><td style="width: 30%;"></td></tr></table>		
4.12	Использование иного имущества, поступившего от российских юридических лиц, бенефициарными владельцами которых в значении, определенном пунктом 8 статьи 6.1 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", являются иностранные граждане или лица без гражданства		
	Основные средства (указать наименование):		
	<table border="1" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 70%;"></td><td style="width: 30%;"></td></tr></table>		
	Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по назначению):		
	<table border="1" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 70%;"></td><td style="width: 30%;"></td></tr></table>		

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Форма №

О	Н	0	0	0	2
---	---	---	---	---	---

Страница

0	9
---	---

4.13	Использование иного имущества, поступившего от лиц, находящихся под влиянием источников, указанных в подпунктах 4.4 - 4.12 пункта 4 настоящей формы
Основные средства (указать наименование):	
Иное имущество (указать наименование, сгруппировав по назначению):	
<p>Достоверность и полноту сведений подтверждаю.</p> <p>Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени некоммерческой организации:</p> <p>Тарасов Владимир Михайлович, заместитель генерального директора (фамилия, имя, отчество (при наличии), занимаемая должность) М.П. (при наличии)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  (подпись) </div> <div style="text-align: center;"> 31.03.2025 (дата) </div> </div> <p>Лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета:</p> <p>Олиферевская Мария Павловна, главный бухгалтер (фамилия, имя, отчество (при наличии), занимаемая должность) М.П. (при наличии)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  (подпись) </div> <div style="text-align: center;">  31.03.2025 (дата) </div> </div>	

Приложение 11 к протоколу заседания правления Фонда от 26.02.2025 № П-10

О Т Ч Е Т
об инвестировании временно свободных средств
публично-правовой компании "Фонд развития территорий"

(наименование государственной корпорации, государственной компании)

на 31 декабря 2024 г.

Структура временно свободных средств и наименование актива (объекта инвестирования)	Код строки	Рыночная стоимость (тыс. рублей)	Доля (процентов)
Денежные средства на счетах в кредитных организациях, Банке России и государственной корпорации "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)" (за исключением депозитов в российских кредитных организациях, депозитов Банка России и депозитов в государственной корпорации "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)":	010	18 651 099,72	48,32
в валюте Российской Федерации	010-1	18 651 099,72	48,32
в иностранной валюте	010-2	0,00	0,00
Ценные бумаги * - всего	020	0,00	0,00
в том числе:			
государственные ценные бумаги Российской Федерации:	021	0,00	0,00
номинарованные в валюте Российской Федерации	021-1	0,00	0,00
номинарованные в иностранной валюте	021-2	0,00	0,00
государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации:	022	0,00	0,00
номинарованные в валюте Российской Федерации	022-1	0,00	0,00
номинарованные в иностранной валюте	022-2	0,00	0,00
облигации российских эмитентов, за исключением государственных ценных бумаг Российской Федерации и субъектов Российской Федерации:	023	0,00	0,00
номинарованные в валюте Российской Федерации	023-1	0,00	0,00

Структура временно свободных средств и наименование актива (объекта инвестирования)	Код строки	Рыночная стоимость (тыс. рублей)	Доля (процентов)
номинированные в иностранной валюте	023-2	0,00	0,00
ипотечные ценные бумаги, выпущенные в соответствии с законодательством Российской Федерации об ипотечных ценных бумагах:	024	0,00	0,00
номинированные в валюте Российской Федерации	024-1	0,00	0,00
номинированные в иностранной валюте	024-2	0,00	0,00
акции российских эмитентов, созданных в форме открытых акционерных обществ	025	0,00	0,00
ценные бумаги международных финансовых организаций, допущенные к размещению и (или) публичному обращению в Российской Федерации:	026	0,00	0,00
номинированные в валюте Российской Федерации	026-1	0,00	0,00
номинированные в иностранной валюте	026-2	0,00	0,00
Депозиты в российских кредитных организациях и в государственной корпорации "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк) **:	030	19 857 500,00	51,45
в валюте Российской Федерации	031	19 857 500,00	51,45
в иностранной валюте	032	0,00	0,00
Депозиты Банка России	040	0,00	0,00
Прочие активы (объекты инвестирования):	050	0,00	0,00
в валюте Российской Федерации	051	0,00	0,00
в иностранной валюте	052	0,00	0,00
Актив (объект инвестирования) ***:			
в валюте Российской Федерации			
в иностранной валюте			

Структура временно свободных средств и наименование актива (объекта инвестирования)	Код строки	Рыночная стоимость (тыс. рублей)	Доля (процентов)
Дебиторская задолженность ****:	060	87 369,43	0,23
в валюте Российской Федерации	061	87 369,43	0,23
в иностранной валюте	062	0,00	0,00
Кредиторская задолженность	070	0,00	0,00
Итого (код строки 010 + 020 + 030 + 040 + 050 + 060 - 070)	500	38 595 969,15	100,00

* Рыночная стоимость ценных бумаг определяется исходя из их количества в составе инвестиционного портфеля государственной корпорации, государственной компании и рыночной котировки одной ценной бумаги, рассчитанной в порядке, применяемом для определения налоговой базы по налогу на доходы физических лиц в соответствии с пунктом 4 статьи 212 Налогового кодекса Российской Федерации.

** Оценка депозитов в российских кредитных организациях и в государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» осуществляется на расчетную дату исходя из суммы денежных средств, размещенных в депозиты.

*** Указываются все наименования (виды) активов (объектов инвестирования), в которые инвестированы временно свободные средства государственной корпорации, государственной компании, включенные в строку 050 "Прочие активы (объекты инвестирования)".

**** Дебиторская задолженность рассчитывается исходя из суммы денежных средств, находящихся на специальных брокерских счетах, суммы накопленного процентного (купонного) дохода по облигациям, суммы начисленных, но не выплаченных процентов по депозитам и прочей дебиторской задолженности.

О Т Ч Е Т
об объеме и структуре доходов и расходов,
связанных с инвестированием временно свободных средств
публично-правовой компании "Фонд развития территорий" ,
(наименование государственной корпорации, государственной компании)
на 31 декабря 20 24 г.

Показатель	Код строки	За отчетный месяц (тыс. рублей)	Нарастающим итогом с начала года (тыс. рублей)
Доходы от инвестирования временно свободных средств - всего	010	631 498,94	69 709 651,80
в том числе:			
проценты (купон) по ценным бумагам	011	0,00	2 595 845,65
в том числе от инвестирования временно свободных средств:			
<i>компенсационного фонда</i>	<i>011-1</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>имущественных взносов Российской Федерации (по программам ЖКХ)</i>	<i>011-2</i>	<i>0,00</i>	<i>2 376 607,65</i>
<i>имущественных взносов Российской Федерации (СИП и Херсонская область)</i>	<i>011-3</i>	<i>0,00</i>	<i>219 238,00</i>
проценты по депозитам	012	405 707,23	2 145 765,70
в том числе от инвестирования временно свободных средств:			
<i>компенсационного фонда</i>	<i>012-1</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>в рамках Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.12.2020 № 2130</i>	<i>012-2</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>имущественных взносов Российской Федерации (по программам ЖКХ)</i>	<i>012-3</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>собственных средств</i>	<i>012-4</i>	<i>176 501,52</i>	<i>1 610 073,87</i>
<i>иное</i>	<i>012-5</i>	<i>229 205,71</i>	<i>535 691,83</i>
<i>имущественных взносов Российской Федерации (СИП и Херсонская область)</i>	<i>012-5</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
доходы от переоценки ценных бумаг	013	0,00	1 612 104,50
в том числе от инвестирования временно свободных средств:			

Показатель	Код строки	За отчетный месяц (тыс. рублей)	Нарастающим итогом с начала года (тыс. рублей)
<i>компенсационного фонда</i>	013-1	0,00	0,00
<i>имущественных взносов Российской Федерации (по программам ЖКХ)</i>	013-2	0,00	1 601 690,65
<i>имущественных взносов Российской Федерации (СИП и Херсонская область)</i>	013-3	0,00	10 413,85
доходы (выручка) от выбытия ценных бумаг	014	0,00	59 711 743,88
в том числе от инвестирования временно свободных средств:			
<i>компенсационного фонда</i>	014-1	0,00	0,00
<i>имущественных взносов Российской Федерации (по программам ЖКХ)</i>	014-2	0,00	53 572 705,70
<i>имущественных взносов Российской Федерации (СИП и Херсонская область)</i>	014-3	0,00	6 139 038,18
проценты на свободный остаток на расчетных счетах	015	225 791,71	3 644 192,07
в том числе:			
<i>компенсационный фонд</i>	015-1	6 322,21	55 415,68
<i>номинальный счет</i>	015-2	27 853,31	268 433,26
<i>имущественные взносы региональных бюджетов целевой фонд, созданный в соответствии с решением Наблюдательного совета Фонда (протокол от 11.05.2022 № НС-10/2022)</i>	015-3	91 454,00	1 674 593,88
<i>остатки собственных средств</i>	015-4	0,00	13 439,40
<i>иное</i>	015-5	2 426,95	17 158,15
	015-6	97 735,24	1 615 151,70
иные доходы - всего*	019	0,00	0,00
из них			
<i>пени</i>		0,00	0,00
Расходы, связанные с инвестированием временно свободных средств, - всего	020	69,62	59 837 473,63
в том числе:			
расходы по переоценке ценных бумаг	021	0,00	1 675 645,73
в том числе от инвестирования временно свободных средств:			
<i>компенсационного фонда</i>	021-1	0,00	0,00

Показатель	Код строки	За отчетный месяц (тыс. рублей)	Нарастающим итогом с начала года (тыс. рублей)
<i>имущественных взносов Российской Федерации (по программам ЖКХ)</i>	021-2	0,00	1 652 664,85
<i>имущественных взносов Российской Федерации (СИП и Херсонская область)</i>	021-3	0,00	22 980,88
стоимость выбывших ценных бумаг по цене приобретения	022	0,00	58 149 718,09
в том числе от инвестирования временно свободных средств:			
<i>компенсационного фонда</i>	022-1	0,00	0,00
<i>имущественных взносов Российской Федерации (по программам ЖКХ)</i>	022-2	0,00	52 016 998,79
<i>имущественных взносов Российской Федерации (СИП и Херсонская область)</i>	022-3	0,00	6 132 719,30
оплата услуг организаций, которым переданы временно свободные средства в доверительное управление	023	0,00	0,00
оплата услуг специализированного депозитария	024	69,62	297,45
оплата услуг депозитария	025	0,00	8 750,48
иные расходы - всего**	026	0,00	3 061,88
из них			
<i>комиссия биржи</i>	026-1	0,00	417,65
<i>комиссия брокера</i>	026-2	0,00	2 644,23
Финансовый результат от инвестирования временно свободных средств (код строки 010 - 020)	100	631 429,32	9 872 178,17

* Указываются все виды (наименования) доходов, связанных с инвестированием временно свободных средств.

** Указываются все виды (наименования) расходов, связанных с инвестированием временно свободных средств.

И Н Ф О Р М А Ц И Я
о доходах и расходах, связанных с инвестированием
временно свободных средств
публично-правовой компании "Фонд развития территорий" ,
(наименование государственной корпорации, государственной компании)
на 31 декабря 20 24 г.

Показатель	Код строки	Нарастающим итогом с начала года (тыс. рублей)
Доходы от инвестирования временно свободных средств	010	69 709 651,80
Расходы, связанные с инвестированием временно свободных средств	020	59 837 473,63
Финансовый результат от инвестирования временно свободных средств (код строки 010 - 020)	100	9 872 178,17

О Т Ч Е Т
об инвестировании временно свободных средств
публично-правовой компании "Фонд развития территорий"
в денежные средства в валюте Российской Федерации и в иностранной валюте на счетах в кредитных организациях,
Банке России и государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ»

на 31 декабря 20 24 г.

Наименование актива (объекта инвестирования)	Наименование кредитной организации (или Банк России, или государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ»)	Дата размещения средств	Срок депозита (дней или до востребования)	Дата возврата средств	Объем средств, размещенный в депозит (тыс. рублей)	Рыночная стоимость (тыс. рублей)	Процентная ставка
Денежные средства на счетах в кредитных организациях, Банке России и государственной корпорации "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)" (за исключением депозитов в российских кредитных организациях, депозитов Банка России и депозитов в государственной корпорации "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)" - всего *	X	X	X	X	X	18 651 099,72	X
	ГУ Банка России по ЦФО (лицевой счет № 711В2004001 в УФК по г.Москве)	X	X	X	X	4 506 567,61	X
	АО "Банк ДОМ.РФ" (без учета средств компенсационного фонда)	X	X	X	X	13 718 099,11	19,75
	АО "Банк ДОМ.РФ" (средства компенсационного фонда)	X	X	X	X	379 061,42	19,75
	Банк "ВТБ" (ПАО)	X	X	X	X	18 598,03	X
	РНКБ Банк (ПАО)	X	X	X	X	28 773,55	X

в том числе:**

Наименование актива (объекта инвестирования)	Наименование кредитной организации (или Банк России, или государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ»)	Дата размещения средств	Срок депозита (дней или до востребования)	Дата возврата средств	Объем средств, размещенный в депозит (тыс. рублей)	Рыночная стоимость (тыс. рублей)	Прогнетная ставка
<p>Депозиты в российских кредитных организациях и в государственной корпорации "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)" - всего ***</p> <p>в том числе:****</p> <p><i>собственные средства:</i></p> <p>Банк «ВБРР» (АО) ПАО Сбербанк ПАО Сбербанк ПАО "Промсвязьбанк" Банк «ВБРР» (АО) Банк «ВБРР» (АО) Банк «ВБРР» (АО) ПАО "Промсвязьбанк" ПАО "Промсвязьбанк" ПАО "Промсвязьбанк"</p>	X	X	X	X	X	19 857 500,00	X
			24.12.24	237	18.08.25	4 250 000,00	23,00
			25.12.24	362	22.12.25	1 372 000,00	23,50
			25.12.24	362	22.12.25	2 526 500,00	22,75
			23.12.24	35	27.01.25	1 550 000,00	24,52
			24.12.24	34	27.01.25	349 000,00	23,39
			24.12.24	34	27.01.25	1 027 000,00	23,39
			24.12.24	34	27.01.25	1 250 000,00	23,39
			24.12.24	34	27.01.25	1 531 000,00	23,46
			24.12.24	34	27.01.25	1 606 000,00	23,46
			24.12.24	34	27.01.25	4 396 000,00	23,58

* Используется значение строки 010 отчета об инвестировании временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании.

** Указываются все кредитные организации, на счетах которых инвестированы временно свободные средства государственной корпорации, государственной компании, а также счета в Банке России и государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ».

*** Используется значение строки 030 отчета об инвестировании временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании.

**** Указываются все кредитные организации, в депозиты которых инвестированы временно свободные средства государственной корпорации, государственной компании (по каждому договору банковского вклада (депозита), а также депозиты в государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ»).

Информация о совершенных в 2024 году сделках, признаваемых в соответствии с Федеральным законом № 236-ФЗ сделками, в совершении которых имеется заинтересованность

Информация о совершенных в 2024 году сделках, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 236-ФЗ сделками, в совершении которых имеется заинтересованность

НС-12 от 04.06.2024				
№ п/п	Договор	Существенные условия	Заинтересованные лица	Стороны сделки
1.	<p>Договор на проведение оценки рыночной стоимости имущества, принадлежащего публично-правовой компании «Фонд развития территорий», расположенного на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области.</p>	<p>Предмет договора: оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости имущества, принадлежащего заказчику, расположенного на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, включая, при необходимости, проведение экспертизы результатов оценки в саморегулируемой организации оценщиков в целях определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (далее – Услуги). Услуги оказываются поэтапно в сроки, установленные заказчиком в соответствующем задании: Этап № 1 – услуги по проведению осмотра объектов; Этап № 2 – услуги по определению рыночной стоимости объектов. Перечень объектов, в отношении которых выполняется оценка, их состав с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, будут определены в задании на осмотр (при проведении Этапа № 1) и задании на оценку (при проведении Этапа № 2). Цена договора: предельная стоимость Услуг по договору составляет 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20 % в сумме 8 333 333 (Восемь миллионов триста тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки. Предельная стоимость Услуг, оказываемых в рамках Этапа № 1, составляет 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей 00 копеек. Предельная стоимость Услуг, оказываемых в рамках Этапа № 2, составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. Фонд вправе не запрашивать объем Услуг на всю сумму предельной стоимости по договору, при этом исполнитель, при наличии от Фонда соответствующих заданий, обязан оказать Услуги в рамках предельной стоимости по договору. Оплата оказанных Услуг по договору производится поэтапно в соответствии с перечнем объектов, определенных в задании на осмотр и задании на оценку,</p>	<p>Хуснуллин М.Ш., является членом наблюдательного совета Фонда, членом наблюдательного совета ППК «Роскадастр».</p>	<p>Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (ИНН 7704446429) и ППК «Роскадастр» (ИНН: 7708410783).</p>

		<p>на основании подписанных актов об оказании услуг по соответствующему этапу.</p> <p>Предельный размер авансирования: 10 % от предельной стоимости Услуг.</p> <p>Срок действия договора: договор вступает в силу с даты подписания и действует в течение двух лет с даты заключения договора или до достижения предельной стоимости Услуг, в зависимости от того, какое событие наступит ранее.</p> <p>Выгодоприобретатели: отсутствуют.</p>		
НС-20 от 16.10.2024				
2.	<p>Договор на выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, расположенных на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики.</p>	<p>Предмет договора: выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, расположенных на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики и подготовка:</p> <p>1.1.1. Технических планов в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и их частей;</p> <p>1.1.2. Межевых планов в отношении земельных участков и их частей (далее совместно именуемые «Работы»).</p> <p>Работы выполняются в течение срока действия договора путем направления заказчиком подрядчику заданий на проведение Работ (далее – Задания) посредством электронной почты, к которому прикладываются документы, необходимые для выполнения Работ.</p> <p>Цена договора: предельная стоимость Работ по договору составляет 3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20 % в сумме 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.</p> <p>Заказчик вправе не запрашивать объем Работ на всю сумму предельной стоимости по договору, при этом подрядчик, при наличии от заказчика соответствующих Заданий, обязан выполнить Работы на всю сумму предельной стоимости по договору.</p> <p>Оплата Работ по договору осуществляется исходя из фактических объемов произведенных подрядчиком Работ, определяемых Заданиями и принятыми заказчиком.</p> <p>Срок действия договора: договор вступает в силу с даты подписания и действует в течение двух лет с даты заключения договора или до достижения предельной суммы договора, в зависимости от того, какое событие наступит ранее.</p> <p>Выгодоприобретатели: отсутствуют.</p>	<p>Хуснуллин М.Ш., является членом наблюдательного совета Фонда, членом наблюдательного совета ППК «Роскадастр»</p>	<p>Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (ИНН 7704446429) и ППК «Роскадастр» (ИНН: 7708410783).</p>

Информация о совершенных в 2024 году сделках, признаваемых в соответствии с Федеральным законом № 236-ФЗ сделками, в совершении которых имеется заинтересованность

НС-21 от 16.10.2024				
3.	<p>Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости товарно-материальных ценностей, расположенных в морском порту г. Мариуполя.</p>	<p>Предмет договора: оказание услуг по оценке рыночной стоимости товарно-материальных ценностей, расположенных в морском порту г. Мариуполя Донецкой Народной Республики (далее – Услуги). Услуги оказываются в течение срока действия договора путем направления заказчиком исполнителю задания на оценку, оформленного в соответствии с приложением к договору (далее – Задание на оценку). Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, будут определены в Задании на оценку. Результатом оказания Услуг по отдельному Заданию на оценку является отчет об оценке.</p> <p>Цена договора: предельная стоимость Услуг по договору составляет 8 744 500 (Восемь миллионов семьсот сорок четыре тысячи пятьсот) руб. 00 коп., в том числе НДС 20 % в сумме 1 457 416 (Один миллион четыреста пятьдесят семь тысяч четыреста шестнадцать) руб. 67 коп.</p> <p>Стоимость Услуг указывается в Задании на оценку, согласованном сторонами, и определяется исходя из количества разнородных позиций товарно-материальных ценностей в соответствии с расчетом стоимости цены единицы Услуги по оценке рыночной стоимости товарно-материальных ценностей, согласованным сторонами и указанным в приложении договору. При этом совокупная стоимость Услуг, оказываемых в соответствии с Заданиями на оценку, не должна превышать предельную стоимость Услуг по договору.</p> <p>Заказчик вправе не запрашивать объем Услуг на всю сумму предельной стоимости по договору.</p> <p>Оплата фактически оказанных Услуг по каждому из Заданий на оценку производится на основании подписанных актов сдачи-приемки оказанных услуг.</p> <p>Срок действия договора: договор вступает в силу с даты подписания и действует до 31.12.2025 или до достижения предельной стоимости Услуг по договору, в зависимости от того, какое событие наступит ранее.</p> <p>Выгодоприобретатели: отсутствуют.</p>	<p>Хуснуллин М.Ш., является членом наблюдательно го совета Фонда, членом наблюдательно го совета ППК «Роскадастр»</p>	<p>Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (ИНН 7704446429) и ППК «Роскадастр» (ИНН: 7708410783).</p>

ПАЧОЛИ 

ГODOВАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Публично-правовой компании «Фонд развития территорий»

за 2024 год

с аудиторским заключением независимого аудитора

ООО «Пачоли»
Аудиторское заключение независимого аудитора о годовой бухгалтерской отчетности ППК «Фонд развития территорий» за 2024 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Учредителю и Наблюдательному Совету Публично-правовой компании «Фонд развития территорий»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ППК «Фонд развития территорий» («Организация») (ОГРН 5177746100032), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года;
- отчета о целевом использовании средств за январь - декабрь 2024 года;
и приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств в составе:
- отчета о финансовых результатах за январь - декабрь 2024 года;
- отчета о движении денежных средств за январь - декабрь 2024 года;
- пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение организации ППК «Фонд развития территорий» по состоянию на 31 декабря 2024 года, целевое использование средств, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с указанными стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации 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 (Кодекс IESBA), и нами выполнены иные обязанности в соответствии с требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

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

ООО «Пачели»

Аудиторское заключение независимого аудитора о годовой бухгалтерской отчетности ППК «Фонд развития территорий» за 2024 год

Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства

Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства являлась одним из наиболее значимых вопросов для нашего аудита и, следовательно, он определен как ключевой вопрос аудита в связи с существенностью таких обязательств, субъективным характером суждений и допущений, которые могут отличаться от фактических результатов в будущем. Для оценки актуарных обязательств руководством Организации привлекался внешний независимый эксперт - актуарий. Нами был привлечен эксперт аудитора – актуарий согласно МСА 620 «Использование работы эксперта аудитора» для оказания содействия в получении достаточных надлежащих аудиторских доказательств в отношении актуарных обязательств перед участниками долевого строительства. В рамках проведенных процедур, в частности, был осуществлен анализ методики, анализ использованных допущений, обоснованности актуарных предположений, пересчет величины актуарных обязательств, проведена проверка раскрытия информации об актуарных обязательствах перед участниками долевого строительства в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности. Информация об актуарных обязательствах Организации перед участниками долевого строительства раскрыта в пунктах 3.12 «Оценочные и условные обязательства», 5 «Риски» пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год.

Оценка обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства

Оценка обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства являлась одним из наиболее значимых вопросов для нашего аудита и, следовательно, он определен как ключевой вопрос аудита в связи с существенностью общей величины таких обязательств. Поскольку величина обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства представляет собой сумму обязательств, начисленных на основании решений, принятых наблюдательным советом Организации в соответствии с Постановлением Правительства № 1192, которыми устанавливаются суммы выплат, определяются источники финансирования (компенсационный фонд, средства федерального бюджета РФ или средства субсидий из бюджетов субъектов РФ) и их виды (финансирование строительства или выплата возмещения), наши аудиторские процедуры включали сверку учетных записей в отношении начисления обязательств с решениями, принятыми наблюдательным советом Организации, сверку источников финансирования обязательств и их видов с решениями наблюдательного совета Организации, проверку раскрытия информации об обязательствах по выплате возмещения и финансированию строительства в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности. Информация об обязательствах по выплате возмещения и финансированию строительства раскрыта в пунктах 3.11 «Кредиторская задолженность» и 3.12 «Оценочные и условные обязательства» пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Организации за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности 29.03.2024 г.

ООО «Пачоли»

Аудиторское заключение независимого аудитора о годовой бухгалтерской отчетности ППК «Фонд развития территорий» за 2024 год

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЧЛЕНОВ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ОРГАНИЗАЦИИ ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены наблюдательного совета Организации несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Организации.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность 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 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 бухгалтерской 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 годовой бухгалтерской 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 вследствие 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;

ООО «Пачоли»
Аудиторское заключение независимого аудитора о годовой бухгалтерской отчетности ППК «Фонд развития территорий» за 2024 год

- 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 Организации;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, 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 Организации 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 бухгалтерской 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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами наблюдательного совета Организации, 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.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Наблюдательного совета Организации, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской 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

ООО «Пачоли»
Аудиторское заключение независимого аудитора о годовой бухгалтерской отчетности ППК «Фонд развития территорий» за 2024 год

сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Генеральный директор
ОРНЗ 21606082468

Комиссарова Ольга Викторовна

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 21706003956

Хорошков Илья Александрович

ООО «Пачоли»
ОГРН 1027739428716
115184, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Большая Татарская, д.7
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»
ОРНЗ 11606052374

«31» марта 2025 года

М.П.



**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.**

		Коды		
		0710001		
Форма по ОКУД		31	12	2024
Дата (число, месяц, год)				
Организация	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ"	по ОКПО 19921257		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7704446429		
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКВЭД 2 64.99		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Фонды / Частная собственность	70400	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384		

Местонахождение (адрес)

115088, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЮЖНОПОРТОВЫЙ, ШАРИКОПОДШИПНИКОВСКАЯ УЛ., Д. 5

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Общество с ограниченной ответственностью "Пачоли"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской

ИНН 7729142599

организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской

ОГРН/ОГРНИП 10277394228716

организации/индивидуального аудитора

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	120 028	182 007	210 648
	в том числе:				
3.1	исключительные права на программное обеспечение	1111	26 936	111 210	200 878
3.1	капитальные вложения в нематериальные активы	1112	93 092	70 797	9 770
3.2	Основные средства	1150	700 561	357 978	339 301
	в том числе:				
3.2	оборудование	1151	57 018	55 996	339 301
3.3	Финансовые вложения	1170	145 028 290	180 045 118	39 060 401
	Огloженные налоговые активы	1180	48 659	48 659	43 673
3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	53 441	68 866	90 441
	Итого по разделу I	1100	145 950 979	180 702 628	39 744 464
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.5	Запасы	1210	128 755 664	111 098 577	90 798 148
3.6	Дебиторская задолженность	1230	120 566 273	120 375 199	199 198 075
	в том числе:				
3.6	расчеты по авансам выданным	1231	33 509 100	31 257 067	34 722 737
3.6	расчеты по операциям с ценными бумагами	1232	9 267	555 247	27 084
3.6	средства целевого финансирования	1233	275 049	11 311 242	99 051 302
3.6	права участника долевого строительства	1234	1 264 065	832 184	467 005
3.6	расчеты с конкурсными управляющими	1235	82 174 309	72 186 167	58 954 187
3.6	процентные доходы	1236	501 827	418 559	295 195
3.6	средства финансовой поддержки по программам ЖКХ	1237	1 167 923	1 794 599	4 076 610
3.6	Налоги, взносы	1238	74 919	418 562	418 800
3.6	прочая	1239	1 589 815	1 601 572	1 185 155
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	11 334
3.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	39 225 141	41 516 295	181 387 905
	Прочие оборотные активы	1260	9 877	15 155	12 880
	Итого по разделу II	1200	288 556 955	273 005 226	471 408 342
	БАЛАНС	1600	434 507 934	453 707 854	511 152 806

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда за 2024 год и аудиторское заключение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда за 2024 год

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	НАССФВ				
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ				
3.8	Целевые средства	1350	34 981 464	14 659 379	70 061 175
	в том числе:				
	прибыль от приносящей доход деятельности	1351	7 738 960	7 970 933	7 930 873
3.9	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	271 190	244 812	276 165
	Итого по разделу III	1300	35 252 653	14 904 191	70 337 340
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.10	Заемные средства	1410	186 853 244	120 414 794	37 000 000
3.10	в том числе:				
	Кредитная линия	1411	42 853 244	414 794	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	9 226	9 226	1 245
3.12	Оценочные обязательства	1430	24 398 335	34 854 590	31 031 569
	Прочие обязательства	1450	283 096	195 726	275 709
	в том числе:				
	проценты по долгосрочной кредитной линии	1451	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	211 543 901	155 474 336	68 308 523
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.10	Заемные средства	1510	935 979	720 774	190 585
3.11	Кредиторская задолженность	1520	34 401 704	101 087 191	118 637 762
3.11	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	3 582 019	491 040	1 329 840
3.11	по налогам и сборам	1522	748 819	925 790	379 709
3.11	прочие	1523	171 590	4 030 122	64 581
3.11	финансирование завершения строительства	1524	3 850 051	899 127	1 176 726
3.11	финансирование конкурсного производства	1525	82	-	-
3.11	расчеты с физическими лицами - участниками долевого строительства	1527	7 455 115	48 622 111	29 143 831
3.11	Расчеты по взносам в имущество дочерних компаний	1528	-	-	-
3.11	Финансирование субъектов ЖКХ	1529	18 594 026	46 119 001	86 543 075
3.12	Оценочные обязательства	1540	152 373 697	181 521 362	253 678 596
3.12	в том числе:				
	Резерв по обязательствам Фонда (актуарное оценивание)	1541	28 585 707	41 099 135	92 793 502
3.12	Резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства	1542	119 298 842	131 315 221	158 455 464
3.12	Резерв под выплаты гражданам по решениям Наблюдательного совета	1544	4 348 950	8 955 513	2 237 505
3.12	Резерв на оплату отпусков	1545	140 198	151 493	192 123
	Итого по разделу V	1500	187 711 379	283 329 327	372 506 943
	БАЛАНС	1700	434 507 934	453 707 854	511 152 806

Генеральный директор, Председатель Правления
И.И. Шагиахметов

Главный бухгалтер
М.П. Олиферевская

31 марта 2025 года



Отчет о целевом использовании средств
за Январь 2024г. - Декабрь 2024 г.

Организация **ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Фонды / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД	710003		
Дата (год, месяц, число)	2024	12	31
по ОКПО	19921257		
ИНН	7704446429		
по ОКВЭД 2	64.99		
по ОКОПФ / ОКФС	70400	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
3.8	Остаток средств на начало отчетного года	6100	14 659 379	70 061 175
	Поступило средств			
3.8	Целевые взносы	6220	150 571 421	180 947 044
3.8	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	7 738 960	7 970 933
	Прочие	6250	19 241 353	22 798 737
3.8	Всего поступило средств	6200	177 551 735	211 716 714
3.8	Использовано средств	6310	(182 445 457)	(320 291 382)
	в том числе:			
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6311	0	0
	иные мероприятия, в том числе:	6312	0	0
3.8	финансирование мероприятий по завершению строительства	6313	(182 445 457)	(320 291 382)
3.8	Выплаты гражданам	6314	(8 464 285)	(81 721 114)
3.8	финансирование процедуры конкурсного производства	6315	(24 197 762)	(13 280 700)
3.8	финансирование процедуры конкурсного производства	6316	(1 382 896)	(455 145)
3.8	Прочие мероприятия	6317	(7 916 632)	(14 940 451)
3.8	Финансирование программ ЖКХ	6318	(39 655 545)	(60 161 441)
3.8	Финансирование СИП	6319	(100 828 337)	(149 732 531)
3.8	Расходы на содержание аппарата управления	6320	(3 757 593)	(4 507 743)
	в том числе:			
3.8	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	(2 621 125)	(3 150 702)
3.8	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	(64 382)	(116 255)
3.8	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	(62 744)	(84 833)
3.8	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и	6324	(439 549)	(250 486)
3.8	прочие	6326	(569 794)	(905 467)
3.8	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	(6 171)	(6 128)
3.8	Прочие	6350	28 979 572	57 686 743
	в том числе:			
	проценты по займам	6351	0	0
	Информационно-консультационные услуги	6352	(109 083)	(176 339)
	услуги по осуществлению дополнительного контроля за	6353	(326 400)	(698 804)
	иные расходы	6354	(10 177 568)	(9 731 697)
3.12	Изменение резерва под финансирование мероприятий по завершению	6355	12 016 379	27 140 243
3.12	Изменение резерва для выплат гражданам по решениям	6356	4 606 563	(6 718 007)
3.12	Изменение оценочной величины актуарного резерва	6357	22 969 682	47 871 347
	Всего использовано средств	6300	(157 229 650)	(267 118 510)
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	34 981 464	14 659 379

Генеральный директор, Председатель Правления
И. И. Шагахметов

Главный бухгалтер
М.П. Олиферевская
31 марта 2025 года



Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда за 2024 год и аудиторское заключение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда за 2024 год

Отчет о финансовых результатах
за Январь 2024 г. - Декабрь 2024 г.

Организация ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ"	по ОКПО	19921257
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7704446429
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКВЭД	64.99
Организационно-правовая форма / форма собственности Фонды / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	70400 / 16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2024 г.	за Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	2 177 960	39 889
	в т.ч. выручка по постановлению от 29.12.2022 № 2501	2110	2 100 873	
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 177 960	39 889
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.13	Проценты по получению	2320	12 288 818	11 271 302
3.14	Проценты к уплате	2330	(6 821 904)	(2 048 498)
3.13	Прочие доходы	2340	59 688 428	49 040 167
3.14	Прочие расходы	2350	(59 158 529)	(50 324 088)
3.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8 174 773	7 978 771
	Налог на прибыль	2410	(435 812)	(7 838)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(435 812)	(7 838)
3.15	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
3.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	7 738 960	7 970 933

Пояснения	Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2024 г.	за Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
3.15	Совокупный финансовый результат периода	2500	7 738 960	7 970 933
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор, Председатель Правления
И.И. Шагиахметов

Главный бухгалтер
М.П. Олиферевская

31 Марта 2025 года



Отчет о движении денежных средств
за Январь 2024 г. - Декабрь 2024г.

Организация	Публично-правовая компания "Фонд развития территорий"	Коды
Идентификационный номер налогоплательщика		0710005
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	31.12.2024
Организационно-правовая форма / форма собственности	Фонды / Частная собственность	19921257
		7704446429
		64.99
		70400 / 16
		384

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	за Январь 2024 г. - Декабрь 2024г.	за Январь 2023 г. - Декабрь 2023г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления всего	4110	163 245 336	262 103 402
в том числе			
от продажи продукции, работ, услуг	4111	21 418 961	20 452 154
арендные платежи, лицензионные платежи, роялти, комиссионные и иные аналогичные платежи	4112	1 588 243	24 050
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
обязательные отчисления (взнос) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства	4114	616 790	1 728 548
целевое финансирование из бюджета	4115	123 017 249	219 837 954
получение в рамках целевого финансирования	4116	10 458 015	12 278 067
проценты по договорам банковского счета	4117	3 670 023	1 924 262
прочие поступления	4119	2 476 055	5 858 367
Платежи всего	4120	(271 782 398)	(351 300 476)
в том числе поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(708 333)	(1 012 829)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 851 123)	(3 202 510)
проценты по долговым обязательствам	4123	(5 919 962)	(5 368)
налог на прибыль организаций	4124	56 583	(5 379)
финансирование целевых программ	4125	(253 126 111)	(342 986 418)
обязательство по аренде	4126	(319 291)	(401 983)
командировочные расходы	4127	(60 579)	(92 063)
прочие платежи	4129	(8 853 581)	(3 593 926)
Сальдо Денежные потоки от текущих операций	4100	(108 537 062)	(89 197 074)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	68 966 067	75 421 075
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	18 503	10 675 500
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	60 335 572	60 477 635
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	8 611 992	4 267 617
прочие поступления	4219	-	323
Платежи - всего	4220	(25 473 363)	(207 992 517)
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и	4221	(87 325)	(46 011)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(7 092 146)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных	4223	(25 382 394)	(84 350 122)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость	4224	-	(14 027)
прочие платежи	4229	(3 644)	(116 490 211)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	43 492 704	(132 571 442)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	66 633 109	83 414 794
получение кредитов и займов	4311	42 633 109	414 794
денежных вкладов собственников (участников)	4312	(0)	(0)
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	(0)	(0)
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	24 000 000	83 000 000
пожертвования	4315	(0)	(0)
прочие поступления	4319	(0)	(0)
Платежи - всего	4320	(3 879 905)	(1 517 888)
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия)	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу	4322	-	-
собственников (участников)			
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг,	4323	(3 879 905)	(1 517 888)
возврат кредитов и займов			
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо Денежные потоки от финансовых операций	4300	62 753 204	81 896 906
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 291 154)	(139 871 610)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного	4450	41 516 295	181 387 905
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного	4500	39 225 141	41 516 295
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к	4490	-	-

Генеральный директор, Председатель Правления
И. И. Шагиахметов

Главный бухгалтер
М.П. Олиферевская
31 марта 2025 года



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ
«ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» за период деятельности с 1 января 2024 года по 31 декабря 2024 года, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», с 01.01.2022 именуемая публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» на основании Федерального закона от 30.12.2021 № 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» (далее – Фонд) создана 20.10.2017 в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) путем реорганизации в форме преобразования некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429, период деятельности с 15 декабря 2016 года по 20 октября 2017 года).

Юридический адрес: 115088, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Южнопортовый, ул. Шарикоподшипниковская, д. 5,
Фактический адрес: 115088, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Южнопортовый, ул. Шарикоподшипниковская, д. 5

Учредителем Фонда является Российская Федерация. Функции и полномочия учредителя Фонда от имени Российской Федерации осуществляет федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Фонд создан в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, содействия модернизации жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий, сокращения непригодного для проживания жилищного фонда, 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 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Основные виды деятельности Фонда по состоянию на 31.12.2024 г.:

- 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;

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник и объектов транспортной инфраструктуры в целях последующей безвозмездной передачи указанных объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;

- реализация имущества, переданного Фонду в случае выплаты возмещения участникам строительства;
- аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика;
- 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;
- создание, ввод в эксплуатацию, эксплуатация, модернизация, развитие, вывод из эксплуатации информационных систем, в том числе в случаях и порядке, которые определены уполномоченным органом, в целях проведения мониторинга в сфере жилищно-коммунального хозяйства, формирования, ведения реестра территорий, в отношении которых может быть принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, реестра многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, реестра жилых помещений, признанных непригодными для проживания, реестра граждан, являющихся собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, граждан, являющихся собственниками жилых помещений, признанных непригодными для проживания, граждан, являющихся пользователями указанных жилых помещений по договору социального найма, с указанием прав граждан в связи с признанием многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, признанием жилых помещений непригодными для проживания, реестра многоквартирных домов, признанных находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии;
- 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;
- выполнение функции агента Правительства Российской Федерации по предоставлению социальных выплат на приобретение жилых помещений на территории Российской Федерации гражданам, относящимся к категориям, установленным федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации;
- осуществление мониторинга устранения аварий и инцидентов на объектах жилищно-коммунального хозяйства в случаях и порядке, которые определены уполномоченным органом;
- привлечение кредитных и иных заемных средств в порядке и на условиях, которые определены наблюдательным советом Фонда, в целях предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации на переселение граждан из аварийного жилищного 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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- лицам, в том числе путем приобретения облигаций юридических лиц при их первичном размещении;
- содействие в подготовке кадров в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- содействие комплексному развитию территорий в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;
- осуществление функций застройщика, технического заказчика в случаях, определенных Правительством Российской Федерации;
- 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 гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, гражданам, имеющим низкий уровень дохода, гражданам, страдающим тяжелой формой хронических заболеваний, многодетным семьям (далее - отдельные категории граждан);
- формирование имущества Фонда в качестве имущественного взноса Российской Федерации с последующей передачей в аренду с возможностью дальнейшего выкупа такого имущества;
- инвестирование временно свободных средств, осуществление иной приносящей доход деятельности, направленной на достижение поставленных перед Фондом целей.

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 не истекший срок страхования.

13 июля 2020 года в связи с вступлением в силу изменений в Федеральный закон № 218-ФЗ, в соответствии с которыми Фонду переданы функции застройщика и технического заказчика, права и обязанности некоммерческой организации Фонда (Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков») перешли к Фонду. До 13 июля 2020 года некоммерческая организация Фонда осуществляла завершение строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры в целях выполнения обязательств перед участниками долевого строительства ГК «Урбан Групп» в соответствии с Планом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан Групп», утвержденным Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко 21 июля 2018 года за № 5620п-П19 (далее – Дорожная карта). Во исполнение Дорожной карты в 2019 году некоммерческой организацией Фонда были переданы активы и обязательства группы компаний «Урбан Групп» (далее – ГК «Урбан Групп»), находящейся в процедуре банкротства, перед гражданами – участниками строительства по завершению строительства жилых комплексов (далее – ЖК) и объектов инфраструктуры по проектам в Московской области (ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный»), а также обязательства ООО «Квартстрой Центр» по проекту в Нижегородской области (ЖК «Новинки Smart City»). В 2019 году в соответствии с определениями Арбитражного суда активы и обязательства по вышеуказанным

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

проектам были переданы некоммерческой организации Фонда по актам присама-передачи, соответствующие активы и обязательства переданы Фонду в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 202-ФЗ) (Примечания 3.5, 3.6, 3.11).

1 января 2022 года вступил в силу федеральный закон от 30.12.2021 N 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" (далее закон). Согласно ч.4 ст.23 закона «Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона до дня формирования новых органов управления Фонда в соответствии с частью 3 настоящей статьи управление государственной корпорацией - Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Корпорация) осуществляется в соответствии с главой 3 Федерального закона от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"». Распоряжением Правительства от 19 августа 2022 года №2330-р был утвержден 4-месячный срок на реорганизацию Корпорации и Фонда путем присоединения корпорации к Фонду с одновременным ее преобразованием.

Корпорация реорганизована путем присоединения к Фонду с одновременным ее преобразованием 13 декабря 2022 года.

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации.

Среднесписочная численность работающих в Фонде за 2024 год составила 668 чел. (за 2023 год: 826 чел.).

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

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

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

Ведение бухгалтерского учета осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Фонда, утвержденной Правлением публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (Протоколы заседания Правления от 26.12.2023 №2-56, от 21.06.2024 №2-31 и от 20.12.2024 №2-69).

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

Учетная политика Фонда для целей бухгалтерского учета (далее – Учетная политика БУ) разработана в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее – Закон № 402-ФЗ), Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.10.2008 № 106н, а также другими нормативно-правовыми документами.

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 договора участия в долевом строительстве (далее – ДДУ).

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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

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

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

Денежные средства в иностранной валюте пересчитывается в рубли по курсам иностранных валют на дату составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

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

2.1. Допущение о непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года целевые средства Фонда составляют положительную величину, на 31 декабря 2022 года целевые средства Фонда составляли отрицательную величину в основном в связи с превышением уровня оценочных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства, определенных на основании актуарного оценивания деятельности Фонда, над величиной активов Фонда. Указанное превышение обусловлено тем, что текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона № 218-ФЗ, не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства.

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

12 сентября 2019 года Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 «Об утверждении правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства № 1192) были утверждены правила принятия решений Фондом о финансировании или нецелесообразности финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков. С ноября 2019 года Наблюдательный совет Фонда принимает решения о восстановлении прав граждан – участников строительства, которые включают как решения о выплате возмещения, так и решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов и передаче их участникам строительства.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.1. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

По результатам принятых Наблюдательным советом Фонда решений в настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности была отражена кредиторская задолженность перед участниками строительства по выплата компенсаций (пункт 3.11), а также оценочные обязательства перед участниками строительства по выплата компенсаций и завершению строительства (пункт 3.12).

Непрерывность деятельности Фонда может быть обеспечена за счет внесения в имущество Фонда имущественного взноса Российской Федерации и/или иных публично-правовых образований на финансирование мероприятий по завершению строительства в соответствии с п. 1 ст. 9.1 Федерального закона № 218-ФЗ. Финансирование строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры в целях выполнения обязательств перед участниками долевого строительства ГК «Урбан Групп» осуществляется в соответствии с Дорожной картой. Дорожная карта предусматривает предоставление Фонду бюджетных ассигнований, в том числе в виде субсидии, на цели финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов и по завершению строительства объектов инфраструктуры в размере дефицита средств на их финансирование. Финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 осуществляется за счет имущества Фонда и за счет имущественного взноса субъекта Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2024 года в соответствии с заключенными соглашениями Фонду в 2024 году выделены государственные субсидии в размере 115,35 млрд рублей, включая 112,18 млрд рублей из федерального бюджета, 0,63 млрд рублей из бюджета Московской области, 2,54 млрд рублей из бюджетов остальных субъектов Российской Федерации (по состоянию на 31 декабря 2023 года - в размере 142,08 млрд рублей, включая 103,20 млрд рублей из федерального бюджета, 11,46 млрд рублей из бюджета Московской области, 27,42 млрд рублей из бюджетов остальных субъектов Российской Федерации).

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

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

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

2.2. Неопределенность оценочных значений

Резерв по обязательствам Фонда, определенный на основе актуарного оценивания. Оценка величины обязательств Фонда перед участниками долевого строительства производится на основании расчета будущих денежных поступлений и выплат с использованием ряда актуарных допущений. Ключевые допущения, использованные Фондом для оценки обязательств: Вероятность дефолта застройщика по проекту, отражающая принимаемый Фондом кредитный риск и Убыток при наступлении дефолта застройщика.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.2. Неопределенность оценочных значений (продолжение)

Резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства рассчитывается на основании положений ПП 1192 и отражается на основании принятых решений наблюдательного совета Фонда и решений правления Фонда, в отношении проектов ГК «Урбан Групп» резерв рассчитывается на основании полученных заключений госэкспертизы по объектам.

2.3. План счетов бухгалтерского учета

Фонд разработал и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 31.10.2000 № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям отдельного учета затрат.

2.4. Проведение инвентаризации

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Фондом проводится инвентаризация имущества и финансовых обязательств, в ходе которой проверяется и документально подтверждается их наличие, состояние и оценка. Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности инвентаризация проводится по состоянию на 31 декабря отчетного года. В течение года инвентаризация проводится в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, а также по решению Руководителя Фонда.

Инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н, Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13.06.1995 № 49, а также на основании Учетной политики Фонда), утвержденной решением правления Фонда от 20.12.2024 № 2/69.

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

2.5. Оборотные и внеоборотные активы и обязательства

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

2.6. Учет основных средств

Учет основных средств ведется в соответствии с приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н «Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.6. Учет основных средств (продолжение)

Фонд принимает к бухгалтерскому учету в качестве основных средств активы, отвечающие критериям пункта 4 ФСБУ 6/2020.

Активы, отвечающие признакам основного средства, но имеющие стоимость не выше 100 000,00 руб., признаются расходами периода, в котором они понесены.

При принятии объекта основных средств к бухгалтерскому учету фактические затраты.

По всем группам основных средств амортизация начисляется линейным способом. В учете амортизация отражается ежемесячно.

2.7. Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы». Обобщение информации о затратах Фонда на объекты, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве нематериальных активов.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости согласно пункту 13 приказа Минфина России от 30.05.2022 № 86н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» (ФСБУ 14/2022)

Нематериальные активы Фонда амортизируются.

Нематериальные активы не проверяются на обесценение, переоценка нематериальных активов Фондом не производится.

С учетом требований пункта 30 ФСБУ 14/2022 при принятии нематериального актива к учету определяется срок его полезного использования, который устанавливается ответственным исполнителем по договору приобретения нематериального актива, или иным лицом (подразделением), являющимся ответственным за этот объект нематериального актива.

При прекращении использования нематериального актива в деятельности Фонда выбытие объекта отражается путем списания его балансовой стоимости с бухгалтерского учета (п. 45 ФСБУ 14/2022).

2.8. Особенности учета аренды.

Учет ведется в соответствии с приказом Минфина России от 16.10.2018 №208н ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Предмет аренды признается на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде за исключением случаев, предусмотренных п.11 приказа Минфина России от 16.10.2018 №208н ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Право пользования активом признается по фактической стоимости.

2.9. Учет целевого финансирования

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

Аналитический учет ведется по каждому направлению деятельности Фонда.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.9. Учет целевого финансирования (продолжение)

Денежные средства от застройщиков в виде обязательных отчислений (взносов), перечисленные в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ на номинальный счет в компенсационный фонд. Аналитический учет ведется в разрезе каждого контрагента.

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

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

2.10. Учет финансовых вложений

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

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

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

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

Признаками обесценения финансовых вложений, являются:

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

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

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.10. Учет финансовых вложений (продолжение)

Финансовые вложения в виде вклада в уставный капитал организации учитывают по первоначальной стоимости исходя из денежной оценки. Проверка на обесценение вкладов в уставный капитал осуществляется при наличии признаков обесценения:

- стоимость доли Фонда в уставном капитале, рассчитанная исходя из чистых активов дочерней компании, имеет отрицательную динамику ниже учетной стоимости финансовых вложений;
- отсутствуют или существенно снижаются поступления дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем.

По итогам 2024 года признаков обесценения по всем видам финансовых вложений не выявлено.

2.11. Учет государственных субсидий

В соответствии с информацией Минфина России ПЗ-1/2015, Инструкцией по применению плана счетов Фонд принимает бюджетные средства, включая ресурсы, отличные от денежных средств, к бухгалтерскому учету на дату заключения соглашения о предоставлении субсидии в виде имущественного взноса по соответствующим годам распределения субсидии.

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

2.12. Учет расходов по займам и кредитам

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

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

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

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

2.13. Учет доходов

Фонд получает и признает доходы от приносящей доход деятельности, а именно: доходы по операциям с ценными бумагами, доходы, полученные по денежным вкладам (депозитам) и неснижаемым минимальным остаткам на расчетных счетах, а также от агентского вознаграждения.

2.14. Учет расходов

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

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.14. Учет расходов (продолжение)

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

2.15. Учет обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд

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

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

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

2.16. Учет оценочных резервов и оценочных обязательств

Проверка (инвентаризация) обоснованности признания и величины оценочного обязательства осуществляется в конце отчетного года, а также при наступлении новых событий, связанных с этим обязательством (Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (далее – ПБУ 8/2010).

По результатам проверки обоснованности признания и величины оценочного обязательства сумма оценочного обязательства остается без изменения, либо корректируется следующим образом:

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

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

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.16. Учет оценочных резервов и оценочных обязательств (продолжение)

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

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

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

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

В бухгалтерском учете формируется резерв по сомнительным долгам (Дт 91.02 – Кт 63 «Резервы по сомнительным долгам»).

Величина оценочного обязательства под финансирование мероприятий по завершению строительства, осуществляемых Фондом, формируется ежеквартально в размере, определенном в решении Наблюдательного совета. Резервы под финансирование мероприятий по завершению строительства Фондами субъектов Российской Федерации и на выплаты возмещения гражданам-участникам долевого строительства определяются в соответствии с решениями Наблюдательного совета за отчетный период. Периодом принимается квартал.

По объектам, в отношении которых Фондом исполняется «Дорожная карта», величина оценочного обязательства определяется исходя из ориентировочной величины завершения строительства, за вычетом объема финансирования с момента перехода прав и обязательств от застройщика-банкрота к застройщику.

Величина актуарного обязательства определяется на основании ежегодной оценки с привлечением независимого актуария.

В соответствии с Постановлением Правительства № 1192 в решениях о финансировании мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства указывается предельный объем финансирования за счет имущества Фонда 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 п. 10 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» Фонд 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 Фонда не является вероятным.

2.17 Запасы

Затраты Фонда на приобретение запасов, предназначенных для управленческих нужд в соответствии с п.2 ФСБУ 5/2019, признаются расходами периода, в котором были понесены. В отношении данных запасов не применяется ФСБУ 5/2019. Материальные ценности, используемые для управленческих нужд, признаются в качестве расхода соответственно по группам статей «Расходы на содержание

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.17. Запасы (продолжение)

аппарата управления» и «Расходы на целевые мероприятия» непосредственно в отчете о целевом использовании средств.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим расходам на приобретение. Стоимость запасов, используемых для управленческих нужд Фонда, формируется с включением в нее уплаченных поставщикам сумм НДС.

Аналитический учет материальных запасов ведется по видам запасов и материально ответственным лицам.

В состав запасов бухгалтерского баланса также включаются объекты незавершенного производства (строительства).

Учет объектов незавершенного производства (строительства) ведется по фактическим расходам:

- в целом по производству (строительству) и по отдельным объектам (зданию, сооружению и др.), входящим в него;
- по приобретаемым отдельным объектам основных средств, земельным участкам, объектам природопользования и нематериальным активам.

При строительстве объектов Фонд ведет учет затрат нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до получения итоговой формы завершения строительства объекта или полного производства соответствующих работ и затрат.

К законченному строительством объекту запасов относятся принятые в эксплуатацию объекты, приемка которых оформлена в установленном порядке. В учете Фонда затраты по данным объектам в размере их инвентарной стоимости, а также другие расходы списываются со счета незавершенного производства на счета учета приходуемого имущества или источников их финансирования.

2.18. Расходы будущих периодов

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

2.19. Отложенный налог на прибыль

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

2.20. Изменения в учетной политике

В связи с расширением бухгалтерского учета Фонда и добавления новых функций полномочий деятельности Фонда была утверждена новая редакция учетной политики Фонда. Изменения носят методологический характер, не оказывают существенного влияния на показатели бухгалтерской отчетности, применимы для более детального описания применяемых Фондом операций в бухгалтерском учете.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. Нематериальные активы

В 2024 году Фонду были переданы исключительные права на программное обеспечение в объеме 120,0 млн рублей.

	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года	на 31 декабря 2022 года
права на объекты интеллектуальной (промышленной) собственности	26 781	111 055	200 723
патенты, лицензии, торговые знаки, знаки обслуживания, иные аналогичные права и активы	155	155	155
Методические материалы и стандарты	93 092	70 797	9 770
НМА, всего	120 028	182 007	210 648

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.2. Основные средства

По состоянию на 31 декабря 2024 года основные средства Фонда составляют 125 512 тыс. рублей, амортизация основных средств за 2024 год составила 54 230 тыс. рублей, в том числе по праву аренды – 22 415 тыс. рублей

Наличие и движение основных средств представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленный износ	Поступило	Выбыло объектов			первоначальная стоимость	Накопленный износ
					первоначальная стоимость	Накопленный износ	начислено износа		
Основные средства - всего	за 2024г.	125 512	(54 230)	3 120 707	(3 088 686)	16 306	(56 533)	157 532	(94 457)
	за 2023г.	78 736	(210 521)	10 804 410	(10 757 633)	423 563	(267 272)	125 512	(54 230)
	за 2022г.	60 813	(15 751)	712 406	(694 483)	17 695	(212 735)	78 736	(210 521)
Офисное оборудование	за 2024г.	67 199	(11 203)	7 190	(31)	0	(19 094)	74 358	(30 297)
	за 2023г.	28 181	(26 587)	47 006	(7 988)	22 524	(7 139)	67 199	(11 203)
	за 2022г.	60 813	(15 751)	26 047	(58 678)	15 751	(26 587)	28 181	(26 587)
Транспорт	за 2024г.	37 538	(7 032)	32 755	(8 320)	3 890	(10 340)	61 973	(13 482)
	за 2023г.	18 583	-	32 655	(13 700)	370	(7 402)	37 538	(7 032)
	за 2022г.	-	-	18 583	-	-	-	18 583	-
ЗУ и ОНС	за 2024г.	18 008	(13 021)	3 075 077	(3 080 303)	6 832	(3 990)	12 781	(10 179)
	за 2023г.	29 546	(7 291)	10 724 400	(10 735 939)	2 468	(8 198)	18 008	(13 021)
	за 2022г.	-	-	665 352	(635 805)	2 213	(9 504)	29 546	(7 291)
Право аренды	за 2024г.	-	(22 415)	-	-	5 585	(21 481)	-	(38 312)
	за 2023г.	-	(176 643)	-	-	398 202	(243 974)	-	(22 415)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	(176 643)	-	(176 643)
Прочее	за 2024г.	2 767	(559)	5 685	(32)	0	(1 628)	8 419	(2 188)
	за 2023г.	2 425	-	349	(7)	-	(559)	2 767	(559)
	за 2022г.	-	-	2 425	-	-	-	2 425	-

Наличие и движение вложений в объекты незавершенного строительства и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	за 2024г.	286 696	467 841	(329)	(116 722)	637 486
	за 2023г.	471 086	412 410	(415 113)	(181 686)	286 696
	за 2022г.	24 988	495 723	(438)	(49 186)	471 086
Офисное оборудование	за 2024г.	5 416	341 766	(329)	(68 120)	278 735
	за 2023г.	38 838	55 081	(16 615)	(71 886)	5 416
	за 2022г.	24 988	31 170	(438)	(16 882)	38 838
Право аренды	за 2024г.	281 280	126 074	-	(48 602)	358 752
	за 2023г.	432 248	357 329	(398 497)	(109 800)	281 280
	за 2022г.	-	464 553	-	(32 305)	432 248

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.3. Финансовые вложения

В структуре финансовых вложений Фонда учитываются долевые (вклад в уставный капитал другой организации), долговые (облигации) финансовые вложения. Вложения Фонда в ценные бумаги представлены вложениями в государственные ценные бумаги (облигации федерального займа).

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

Наименование показателя	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года	на 31 декабря 2022 года
Внеоборотные, всего	145 028 289	180 045 118	39 060 401
в том числе:			
займы	143 989 332	119 999 995	37 000 000
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «ДОМ.РФ»)	-	-	-
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные ОАО «РЖД»)	-	-	796 042
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «Почта России»)	-	-	-
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «Газпромбанк»)	-	-	620 121
Взносы в уставные капиталы	1 038 958	1 038 958	528 958
ценные бумаги (облигации федерального займа)	(0)	59 006 165	115 139
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «Альфа-Банк»)	-	-	142
Оборотные, всего	-	-	11 334
в том числе:			
ценные бумаги (облигации федерального займа)	-	-	-
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «Газпромбанк»)	-	-	3 302
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «Альфа-Банк»)	-	-	-
ценные бумаги (биржевые облигации, эмитированные АО «ДОМ.РФ»)	-	-	8 032
Финансовые вложения, итого	145 028 289	180 045 118	39 071 735

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.3. Финансовые вложения (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года резерв под обесценение финансовых вложений не формировался, так как не выявлено признаков обесценения.

По состоянию на 31 декабря 2024 года финансовые вложения по строке «Займы» отражены средства по договорам займа, заключенным Фондом с заемщиками, источником финансового обеспечения которых являются средства, предоставленные Фонду из Фонда национального благосостояния, в целях реализации проектов по строительству, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры в соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации от 02.02.2022 №87.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Фонд имеет 100% долю владения в дочерних компаниях ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий», ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЕНИСЕЙ-25», ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НЕВА-324", ООО "УК ФРТ" и долю 51 % в компании ООО «РНКБ Развитие». ООО «Регион-проект» был реорганизован в форме присоединения к ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий» в одновременной передаче стоимости взноса в уставный капитал. Соответствующие вклады в уставные капиталы отражены на балансе Фонда в составе финансовых вложений:

Дочерняя компания	Доля на 31 декабря 2024 года	Стоимость на 31 декабря 2024 года	Доля на 31 декабря 2023 года	Стоимость на 31 декабря 2023 года
ООО"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НЕВА-324"	100%	131 089	100%	131 089
ООО"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЕНИСЕЙ-25"	100%	286 868	100%	286 868
ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий"	100%	101 000	100%	21 000
ООО "УК ФРТ"	100%	10 000	100%	10 000
ООО "РНКБ Развитие"	51%	510 000	51%	510 000
Итого	-	1 038 958	-	1 038 958

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.4. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы Фонда представлены расходами будущих периодов (лицензии на программное обеспечение сроком использования более 12 месяцев) следующим образом:

Прочие внеоборотные активы	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года	на 31 декабря 2022 года
Расходы будущих периодов (лицензии на программное обеспечение сроком использования более 12 месяцев)	53 411	68 866	90 441
Итого	53 441	68 866	90 441

3.5. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы Фонда представлены следующим образом:

Запасы	на 31 декабря 2024	на 31 декабря 2023	на 31 декабря 2022
Вложения в объекты незавершенного строительства Фонда	103 608 379	90 087 380	82 949 127
Земельные участки и объекты незавершенного строительства по 127-ФЗ	25 136 369	20 999 387	7 831 144
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	10 916	11 810	17 877
Итого	128 755 664	111 098 577	90 798 148

По состоянию на 31 декабря 2024 года в составе статьи «Вложения в объекты незавершенного строительства» отражены фактически понесенные Фондом затраты на строительство объектов Московской области, Саратовской области и Нижегородской области: Жилой комплекс (далее – ЖК) «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный», ЖК «Восточный», ЖК «Город Саратов», ЖК «Новинки Smart City», накопленные затраты некоммерческой организации Фонда и предыдущих застройщиков-банкротов по вышеуказанным объектам незавершенного строительства, и права аренды по земельным участкам, предназначенным под строительство многоквартирных домов и объектов инфраструктуры, на основании оценки, указанной в договорах и актах приема-передачи, а также в качестве имущественного взноса Фонду передан объект незавершенного строительства «Мнёвники».

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.5 Материально-производственные запасы (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2024 года в составе статьи «Земельные участки и объекты незавершенного строительства» отражена стоимость активов, переданных Фонду по основаниям, предусмотренным статьей 201.15-2-2 Федерального закона от 26.10.2002 №127 «О несостоятельности (банкротстве)».

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался.

3.6 Дебиторская задолженность

Весь объем дебиторской задолженности Фонда представлен краткосрочной задолженностью. Дебиторская задолженность представлена следующим образом:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		учтенная по условиям договора	поступление	выбыло	учтенная по условиям договора
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение	
Дебиторская задолженность - всего	за 2024г.	120 375 199	403 353 091	(403 162 017)	120 566 273
	за 2023г.	199 198 075	442 159 263	(520 982 139)	120 375 199
Расчеты с поставщиками и подрядчиками,	за 2024г.	117 936 506	272 446 293	(271 243 794)	119 139 004
	за 2023г.	197 298 925	236 366 625	(315 729 044)	117 936 506
в том числе расчеты по авансам выданным:					
авансы выданные	за 2024г.	31 257 067	84 715 328	(81 724 004)	34 248 391
	за 2023г.	34 722 737	55 141 761	(58 607 431)	31 257 067
расчеты по операциям с ценными бумагами	за 2024г.	555 247	2 598 891	(3 144 870)	9 268
	за 2023г.	27 084	1 705 991	(1 177 828)	555 247
средства целевого финансирования в рублях	за 2024г.	11 311 242	127 053 316	(138 089 509)	275 049
	за 2023г.	99 051 302	144 041 615	(231 781 675)	11 311 242
средства финансовой поддержки по программам ЖКХ	за 2024г.	1 794 599	(452 558)	(174 117)	1 167 924
	за 2023г.	4 076 610	7 664 782	(9 946 793)	1 794 599
права участника долевого строительства	за 2024г.	832 184	28 757 266	(28 325 386)	1 264 064
	за 2023г.	467 005	1 821 907	(1 456 728)	832 184
финансирование конкурсного производства	за 2024г.	72 186 167	29 774 049	(19 785 907)	82 174 309
	за 2023г.	58 954 187	25 990 569	(12 758 589)	72 186 167
Налоги, взносы	за 2024г.	418 562	7 392 372	(7 736 015)	74 919
	за 2023г.	418 800	4 060 798	(4 061 036)	418 562
Процентные доходы	за 2024г.	418 559	9 701 129	(9 617 861)	501 827
	за 2023г.	295 195	10 178 668	(10 055 304)	418 559
Прочие	за 2024г.	1 601 572	113 082 607	(113 094 660)	1 589 519
	за 2023г.	1 185 155	191 553 172	(191 136 755)	1 601 572

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.6 Дебиторская задолженность (продолжение)

Дебиторская задолженность	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года	на 31 декабря 2022 года
Краткосрочная	120 566 273	120 375 199	199 198 075
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	33 509 100	31 257 067	34 722 737
Средства целевого финансирования	275 049	11 311 242	99 051 302
Процентные доходы	501 827	418 559	295 195
финансирование конкурсного производства	82 174 309	72 186 167	58 954 187
Расчеты по операциям с ценными бумагами	9 268	555 247	27 084
Налоги, взносы	74 919	418 562	418 800
права участника долевого строительства	1 264 064	832 184	467 005
Прочие	1 589 519	1 601 572	1 185 155
средства финансовой поддержки по программам ЖКХ	1 167 924	1 794 599	4 076 610
Итого	120 566 273	120 375 199	199 198 075

На 31 декабря 2024 года авансы, выданные составляют 34 248 391 тыс. рублей, из них более 59 % приходятся на авансы по договорам, заключенным Фондом в рамках осуществления функций застройщика по проектам застройщиков-банкротов ГК «Урбан Групп», ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City»), АО СУ-155 (ЖК «Восточный») и 45% приходятся на авансы по специальным инфраструктурным проектам.

По состоянию на 31 декабря 2024 года дебиторская задолженность в размере 82 174 309 тыс. рублей представлена требованиями Фонда, учтенными конкурсным управляющим в реестре требований кредиторов, реестре текущих платежей в рамках дела о банкротстве застройщиков-банкротов. Указанные требования были переданы фонду в рамках финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан-участников долевого строительства в корреспонденции со счетами целевого финансирования в соответствии с федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ на основании федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ. Фонд проводит работу по взысканию с застройщиков-банкротов средств в пользу Российской Федерации.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.6 Дебиторская задолженность (продолжение)

В составе статьи «Средства целевого финансирования» отражены доступные лимиты по соглашениям с субъектами Российской Федерации в размере 275 049 тыс. рублей. (по состоянию на 31.12.2023 11 311 242 тыс. рублей)

По состоянию на 31 декабря 2024 года сумма возвратов финансовой поддержки субъектам Российской Федерации в рамках программ ЖКХ по решениям Правления Фонда, отраженной в составе дебиторской задолженности, составила 1 167 924 тыс. рублей. (по состоянию на 31.12.2023 1 794 599 тыс. рублей)

По состоянию на 31 декабря 2024 года доступные денежные средства по соглашениям на предоставление субсидии отражены в составе денежных средств и их эквивалентов. Субсидии из средств Федерального бюджета перечисляются на открытый Фонду лицевой счет в Управлении Федерального казначейства по г. Москве, субсидии из бюджета Московской области и из бюджетов прочих субъектов Российской Федерации – на счет в Фонда банке. Фонд не имеет ограничений к средствам субсидий на указанных счетах. По предоставлении им надлежаще оформленных платежных документов, списание средств со счетов в пользу контрагентов Фонда происходит в течение 2-3 рабочих дней.

3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года	на 31 декабря 2022 года
Текущие счета в банках-резидентах	19 367 641	33 053 295	21 219 679
Депозиты (договором предусмотрен досрочный возврат без штрафных санкций)	19 857 500	8 463 000	160 168 226
Итого	39 225 141	41 516 295	181 387 905

Депозиты сроком свыше 90 дней отражены в составе денежных средств в связи с возможностью истребования без применения санкций.

Остаток денежных средств на счетах в банках на 31 декабря 2024 года составляет 19 367 641 тыс. рублей, из них остаток средств застройщиков на счете компенсационного фонда, перечисленных в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ в виде обязательных отчислений (взносов), составляет 379 061 тыс. рублей (на 31 декабря 2023 года: 56 828 тыс. рублей). Данные средства представляют собой величину обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд для исполнения обязательств Фонда перед гражданами – участниками строительства.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.8. Пояснения к отчету о целевом использовании средств

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

	за 2024 год	за 2023 год
Остаток средств на начало отчетного года	14 659 379	70 061 175
Поступило средств в виде:	177 551 735	211 716 714
Субсидии из федерального бюджета в виде имущественных взносов РФ	112 176 442	102 280 513
Субсидии из бюджетов субъектов Российской Федерации в виде имущественных взносов для осуществления мер по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства многоквартирных домов	3 171 087	38 880 317
Обязательные отчисления застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства	735 998	1 846 550
Целевые поступления от реализации земельных участков и ОНС, свободных помещений	24 019 473	28 772 111
Возвраты неиспользованных целевых средств (ЖКХ)	1 175 503	9 167 404
Включение в реестр требований кредиторов	20 877 479	13 231 974
Прочие целевые поступления	4 671 881	547 298
Прочие целевые поступления по специальным инфраструктурным проектам	9 292 920	21 991
Поступления земельных участков и объектов незавершенного строительства в рамках 127-ФЗ	1 430 954	16 968 556
Использовано средств		
Расходы на целевые мероприятия, в том числе:	(182 445 457)	(320 291 382)
выплаты гражданам	(24 197 762)	(13 280 700)
финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства	(8 464 285)	(81 721 114)
погашение задолженности по целевым кредитам (займам) на мероприятия по завершению строительства	(2 905 454)	(10 503 887)
Специальные инфраструктурные проекты	(100 828 337)	(149 732 531)
Программы ЖКХ	(39 655 545)	(61 128 279)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

финансирование процедуры конкурсного производства застройщиков, признанных несостоятельными (банкротами) по решению суда	(1 382 896)	(455 145)
Возмещение доли субъекта от реализации земельных участков и объектов незавершенного строительства	(5 011 178)	(3 469 724)
Расходы на содержание аппарата управления	(3 757 593)	(4 507 743)
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	(2 621 125)	(3 150 702)
аренда офисных помещений	(284 633)	(169 699)
программы для ЭВМ	(328 693)	(335 144)
Социальные расходы на персонал	(64 382)	(116 255)
расходы на услуги связи	(93 962)	(118 158)
транспортные услуги	(60 954)	(80 787)
расходы на служебные командировки и деловые поездки	(62 744)	(84 833)
госпошлина	(104 587)	(171 922)
прочие	(136 514)	(280 243)
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	(6 171)	(6 128)
Прочие расходы	28 979 572	57 686 743
осуществление иных функций и полномочий, связанных с защитой граждан	(30 599)	(54 035)
Вознаграждение банка-агента за услуги связанные с выплатой возмещению гражданам в соответствии с пунктами 1 и 1.1 статьи 13 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ	0	(141)
Перечисление в бюджет по постановлению правительства РФ	(6 230 496)	(318 173)
Информационно-консультационные услуги	(109 083)	(176 339)
иные расходы	(3 916 473)	(2 267 959)
Имущественный взнос в дочернюю организацию	0	(7 091 389)
услуги по осуществлению дополнительного контроля за инвестированием временно свободных средств Фонда	(326 400)	(698 804)
Изменение резерва под финансирование мероприятий по завершению строительства	12 016 379	27 140 243
Резерв для выплат гражданам по решениям Наблюдательного совета	4 606 563	(6 718 007)
Изменение оценочной величины актуарного резерва	22 969 682	47 871 347
Всего использовано средств	(157 229 650)	(267 118 510)
Итого	34 981 464	14 659 379

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.8. Пояснения к отчету о целевом использовании средств (продолжение)

Целевые взносы в сумме 116 083 526 тыс. рублей (на 31 декабря 2023 года: 143 007 379 тыс. рублей) на 97 % представлены средствами субсидий федерального бюджета Российской Федерации, на 1 % взносами денежных средств застройщиков, поступивших с номинального счета на счет компенсационного фонда, и на 3 % средствами субсидий бюджетов субъектов Российской Федерации в виде имущественных взносов.

3.9. Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества

Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества представлен следующим образом:

	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года	на 31 декабря 2022 года
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества			
Приобретение нематериальных активов	139 466	139 466	200 878
Приобретение объектов основных средств	131 724	105 346	75 287
Итого	271 190	244 812	276 165

3.10. Заемные средства

Задолженность по кредитам и займам полученным представлена следующим образом:

	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Долгосрочная задолженность по займам	144 000 0000	120 000 000	37 000 000
Долгосрочная задолженность по кредитам	42 853 244	414 794	-
Краткосрочная задолженность по процентам	935 979	720 774	190 585
Итого	187 789 222	121 135 568	37 190 585

По состоянию на 31.12.2024 года задолженность в размере 144 млрд рублей представлена средствами, предоставленными Фонду из Фонда национального благосостояния, в целях реализации проектов по строительству, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры в соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации от 02.02.2022 №87, путем приобретения облигаций Фонда при их первичном размещении. Срок погашения облигаций составляет 25 лет с даты начала размещения, доходность инвестирования средств Фонда национального благосостояния составляет 3 процента годовых.

По состоянию 31.12.2024 года задолженность в размере 42 853 244 млн рублей представлена кредитными средствами, предоставленными Фонду по кредитным договорам от 31.10.2023 №90-319/КЛ-23 и №90-320/КЛ-23 со сроком погашения 01.04.2028, общим лимитом кредитования 58 млрд рублей, процентной ставкой равной ключевой ставке Центрального Банка РФ плюс 2,5%.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.11. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность представлена следующим образом:

	<u>на 31 декабря 2024 года</u>	<u>на 31 декабря 2023 года</u>	<u>на 31 декабря 2022 года</u>
Кредиторская задолженность			
расчеты с физическими лицами - участниками долевого строительства	7 455 115	48 622 111	29 143 831
Финансирование завершения строительства	3 850 051	899 127	1 176 726
расчеты с поставщиками и подрядчиками	3 582 019	491 040	1 329 840
задолженность по налогам и сборам	748 819	925 790	379 709
Взносы в дочерние организации	-	-	-
прочие кредиторы	171 590	4 030 122	64 581
финансирование конкурсного производства	-	-	-
Финансирование субъектов ЖКХ	18 594 027	46 119 001	86 543 075
расчеты с застройщиками по договорам участия в долевом строительстве	-	-	-
Итого	<u>34 401 704</u>	<u>101 087 191</u>	<u>118 637 762</u>

По состоянию на 31 декабря 2024 года в составе задолженности по финансированию завершения строительства отражена задолженность по договорам, заключенным в рамках завершения строительства объектов Фонда в размере 458 244 тыс. рублей, а также задолженность по соглашениям о завершении строительства объектов банкротов – застройщиков фондами субъектов в размере 78 146 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года в составе задолженности по финансированию завершения строительства отражена задолженность по договорам, заключенным в рамках завершения строительства объектов Фонда в размере 571 024 тыс. рублей, а также задолженность по соглашениям о завершении строительства объектов банкротов – застройщиков фондами субъектов в размере 286 293 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2024 в составе расчетов с физическими лицами – участниками строительства отражена задолженность по ДДУ в рамках завершения строительства объектов Фондом в размере 2 458 121 тыс. рублей, а также задолженность по выплате возмещения гражданам – участникам строительства по принятым Наблюдательным советом Фонда решениям в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 в размере 4 996 995 тыс. рублей

По состоянию на 31 декабря 2023 в составе расчетов с физическими лицами – участниками строительства отражена задолженность по ДДУ в рамках завершения строительства объектов Фондом в размере 5 841 884 тыс. рублей, а также задолженность по выплате возмещения гражданам – участникам строительства по принятым Наблюдательным советом Фонда решениям в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 в размере 42 780 227 тыс. рублей

По состоянию на 31 декабря 2024 задолженность в рамках финансирования целевых программ ЖКХ перед субъектами Российской Федерации по заявкам составила 18 594 026 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2023 года 46 119 001 тыс. рублей)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД****3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)****3.11. Кредиторская задолженность (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2023 в составе задолженности по прочим кредиторам отражена задолженность в размере 3 853,020 млн рублей перед субъектами РФ по перечислению части денежных средств, полученных от реализации имущества Фонда, в рамках ст.13.4 218-ФЗ.

3.12. Оценочные и условные обязательства

В соответствии с п. 12 статьи 3 Федерального закона № 218-ФЗ, Федеральным законом от 2 ноября 2013 года № 293-ФЗ «Об актуарной деятельности в Российской Федерации» деятельность Фонда подлежит обязательному актуарному оцениванию.

В соответствии с актуарным оцениванием деятельности Фонда по состоянию на 31 декабря 2024 года в бухгалтерской (финансовой) отчетности начислены оценочные обязательства по урегулированию убытков Фонда в размере 52 984 042 тыс. рублей (на 31 декабря 2023 года 75 953 725 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2024 года Наблюдательным советом Фонда были приняты решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в ряде субъектов Российской Федерации на общую сумму 118 441 963 тыс. рублей (на 31 декабря 2023 года 131 315 221 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2024 года Наблюдательным советом Фонда были приняты решения на выплаты возмещений участникам строительства в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 в размере 11 741 170 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2024 года Фондом получены персональные данные участников строительства в рамках принятых решений Наблюдательного совета от конкурсных управляющих, позволяющие осуществить выплату гражданам – участникам долевого строительства на сумму 16 347 733 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 года увеличен резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства проекта ГК «Урбан Групп», застройщиком является Фонд, на общую сумму 3 143 452 тыс. рублей.

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 2024 надежно оценить сумму этих обязательств не представляется возможным. В соответствии с оценкой сумма указанных обязательств может составить не более 8 923 415 тыс. рублей (на 31 декабря 2023 года 26 156 871 тыс. рублей).

Кроме того, по состоянию на 31.12.2024 в составе условных обязательств Фонда отражена сумма актуарных обязательств перед гражданами – участниками строительства в части, ожидаемой 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 в размере 22 715 982 тыс. рублей (на 31 декабря 2023 года 37 049 370 тыс. рублей).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

3.12. Оценочные и условные обязательства (продолжение)

Движение оценочных обязательств за отчетный период представлено следующим образом:

	На оплату отпусков	Резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства	Оценочная величина актуарного обязательства	Резерв для выплат дольщикам по решениям ИС	Итого
Баланс на 31 декабря 2022 года	192 123	158 455 464	123 825 072	2 237 505	284 710 165
Увеличение резервов	395 284	24 816 408	-	54 529 602	79 741 294
Использование резервов	(435 915)	(51 956 651)	(47 871 347)	(47 811 594)	(148 075 507)
Баланс на 31 декабря 2023 года	151 493	131 315 221	75 953 725	8 955 513	216 375 952
Увеличение резервов	221 317	9 782 960	-	11 741 170	21 745 448
Использование резервов	(232 613)	(21 799 339)	(22 969 682)	(16 347 733)	(61 349 367)
Баланс на 31 декабря 2024 года	140 197	119 298 842	52 984 043	4 348 950	176 772 033

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.13. Прочие доходы

Прочие доходы представлены следующим образом:

Прочие доходы	2024 г.	2023 г.
Стоимость облигаций при погашении	35 254 397	43 240 992
Переоценка по ценным бумагам	(63 541)	148 540
Доходы по реализации облигаций	24 457 347	5 577 793
Прочие	40 225	72 842
Прочие доходы, итого:	59 688 428	49 040 167

Проценты к получению представлены следующим образом:

Проценты к получению	2024 г.	2023 г.
Доходы по процентам	9 692 972	10 153 646
Начисленный купонный доход	2 595 846	1 117 656
Проценты к получению, итого:	12 288 818	11 271 302

3.14. Прочие расходы

Прочие расходы представлены следующим образом:

Прочие расходы	2024 г.	2023 г.
Стоимость облигации при покупке	58 149 718	48 720 293
Комиссия за депозитарные услуги	8 750	2 924
Комиссия биржи	418	3 055
Комиссии брокера	2 644	15 582
Прочие	996 998	1 582 234
Прочие расходы, итого	59 158 529	50 324 088

Проценты к уплате представлены следующим образом:

Проценты к уплате	2024 г.	2023 г.
Начисленный купонный расход	3 900 451	2 048 078
Начисленные проценты по кредиту	2 921 453	420
Проценты к уплате, итого:	6 821 904	2 048 498

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

3.15. Налог на прибыль организаций

Порядок формирования налоговой базы по налогу на прибыль осуществляется в соответствии с Главой 25 Налогового кодекса Российской Федерации.

В связи с изменениями в Налоговом кодексе (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (в ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2022) в статье 251 подпункт 14 дополнить «в виде доходов от инвестирования временно свободных денежных средств в соответствии с порядком, предусмотренным 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», полученные унитарной некоммерческой организацией, учрежденной российской Федерацией в целях осуществления функций и полномочий публично-правового характера в соответствии с указанным Федеральным законом». Действие положений подпункта 11 (4) пункта 1 статьи 251 НК РФ распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2021г.

Прибыль до налогообложения за 2024 год составила 8 174 773 тыс. рублей (за 2023 год прибыль до налогообложения составляла 7 978 711 тыс. рублей).

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

Органы государственной власти, местного самоуправления, Банк России, а также компании в уставных складочных капиталах, которых они принимают участие не рассматриваются в качестве связанных сторон для Фонда.

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» за 2024 год были выделены следующие связанные стороны:

- Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;
- АО «Банк ДОМ.РФ»;
- ключевой управленческий персонал;
- организации, в которых Фонд имеет долю в уставном капитале более 20 %.

Ключевой управленческий персонал включает членов наблюдательного совета, Правление Фонда и должностных лиц Фонда, принимающих управленческие решения (Генеральный директор и его заместители).

Генеральный директор Фонда:

- Шагиахметов Ильпат Ильгизович с 02.12.2022

Заместители генерального директора Фонда:

- Руриян Олег Станиславович до 19.01.2024;
- Долотин Ренат Рафаэлевич до 27.06.2024;
- Тарасов Владимир Михайлович с 02.12.2022;
- Пятова Анастасия Николаевна с 28.06.2024

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД****4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

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

Согласно Распоряжению Правительства Российской Федерации от 7 октября 2017 года № 2203 (в ред. распоряжений Правительства Российской Федерации от 12.12.2018 года № 2753-р, от 19.07.2019 № 1596-р, от 27.03.2020 № 759-р, от 01.06.2021 № 1441 –р, от 31.03.2022 №691-р) членами наблюдательного совета Фонда назначены следующие лица:

Председатель Наблюдательного совета Фонда:

- Хуснуллин Марат Шакирзянович;

Члены Наблюдательного совета Фонда:

- Шагиахметов Ильшат Ильгизович;
- Тимофеев Константин Петрович;
- Яцкин Андрей Владимирович;
- Пахомов Сергей Александрович;
- Файзуллин Ирек Энварович;
- Анохин Василий Николаевич;
- Горнин Леонид Владимирович;
- Иванова Светлана Владимировна;
- Кадочников Павел Анатольевич;
- Степанов Максим Сергеевич.

Правление Фонда является коллегиальным исполнительным органом управления Фонда.

Председатель Правления Фонда:

- Шагиахметов Ильшат Ильгизович с 28.12.2022 по н/вр.;

Члены Правления Фонда:

- Тарасов Владимир Михайлович с 14.11.2023 по н/вр.;
- Долотин Ренат Рафаэлевич до 27.06.2024;
- Шелковый Андрей Николаевич с 27.04.2022 по н/вр.;
- Иванов Денис Сергеевич с 02.12.2022 по н/вр.;
- Пятова Анастасия Николаевна с 28.06.2024 по н/вр.;
- Завертяев Александр Витальевич с 02.12.2022 по н/вр.

В состав организаций, в которых Общество имеет более 20 % доли в уставном капитале, входят:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЕНИСЕЙ-25» - 100% долей,
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НЕВА-324" - 100% долей,
ООО "УК ФРТ" - 100% долей,
ООО «РНКБ Развитие» - 51% долей,
ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий» 100% долей.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

4.1. Остатки и обороты по операциям со связанными сторонами

Связанная сторона	Вид операций	Сальдо на 31.12.2024	Поступило	Выбыло	Сальдо на 31.12.2023	Срок закрытия задолженности
Минстрой РФ	Целевое финансирование	-	118 884 169	118 977 618	93 449	-
АО «Банк ДОМ.РФ»	Кредитная линия	(42 746 583)	(48 507 806)	6 162 410	(401 187)	01.04.2028
АО «Банк ДОМ.РФ»	Банковское сопровождение	(46)	45 571	43 108	(2 509)	31.01.2025
АО «Банк ДОМ.РФ»	Процентные доходы	11	4 635 674	4 669 868	34 205	15.01.2025
Ключевой управленческий персонал	Оплата труда		(134 697)	134 697	-	-
ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий"	Услуги технического заказчика и строительного контроля	31 743	609 433	585 807	8 117	31.12.2025
ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий"	Реализация имущества	1 945	8 476	20 241	13 710	25.12.2026
ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий"	Задолженность по соглашению о переводе долга	338 330	-	-	338 330	-
ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий"/ ООО «Регион-проект»	Проектно-исследовательские работы	53 486	118 309	187 863	123 040	31.12.2025
ООО "УК ФРТ"	Субаренда нежилого помещения	300	4 965	5 022	357	31.01.2025

5. РИСКИ

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержен Фонд, и механизмы управления рисками

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

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

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

5. РИСКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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 2023 года, представлены ниже.

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

Для оценки вероятности дефолта застройщика была разработана регрессионная модель, определяющая зависимость между фактом наличия у проекта дефолта и значениями ключевых риск-факторов, таких как местоположение, срок и скорость строительства. Полученное значение частоты реализованных дефолтов варьировалось в зависимости от срока строительства проекта. Средневзвешенное по объему ответственности значение PD по объектам в составе обязательств Фонда по состоянию на 31 декабря 2023 года составило 20,7 % с учетом поведенческого фактора (известной на дату просрочки относительно изначально запланированных дат строительства) (на 31 декабря 2022 года: 20,7%). 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 2023 года показатель LGD рассчитывался на основе данных по расходам на финансирование завершения строительства и ожидаемой выручке от продажи квартир, не проданных на момент дефолта застройщика.

Показатель LGD составил 49,7 % по состоянию на 31 декабря 2023 года (31 декабря 2022 года: 71 %). Снижение показателя LGD связан с уточнением расчета суммы ожидаемой выручки от продажи квартир, не проданных на момент дефолта застройщика, в результате роста рыночных цен. Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

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

Операционные расходы

Для целей прогнозирования операционных расходов использовался удельный показатель – сумма операционных расходов на 1 рубль ответственности, покрываемой Фондом, который рассчитывался как отношение операционных расходов к средней ответственности за период на основе утвержденного Фондом бюджета на 2023 год. Увеличение данного значения приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

Тяжесть страховых случаев

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

Консервативность присвоения признака дефолта на уровне проекта/очереди

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД**

5. РИСКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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.

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

При размещении временно свободных денежных средств Фонд стремится минимизировать кредитный риск, допуская инвестирование средств только в высоконадежные инструменты. Правила инвестирования временно свободных средств Фонда регулируется на законодательном уровне. В целях максимального снижения рисков в 2022 году Наблюдательным советом Фонда утверждено Положение об инвестиционной деятельности, которые устанавливает дополнительные требования размеру капитала и уровню кредитного рейтинга кредитных организаций, в которых допускается размещение временно свободных средств Фонда.

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

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

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

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Денежные средства и их эквиваленты	47 810	48 889
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	60 341	83 677
Займы выданные	83 074	47 628
Инвестиционные ценные бумаги	-	59 533
Прочие финансовые активы	1 476	1 538
Итого финансовые активы, подверженные кредитному риску	192 701	241 285

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

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2024 ГОД****5. РИСКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

на долевые инструменты. Фонд не подвержен рыночному риску, в связи с тем, что Фонд осуществляет деятельность только в российских рублях и у Фонда отсутствуют инвестиции в долевые финансовые инструменты.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

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

На практике налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации и применении отдельных положений российского налогового законодательства, а также при проведении налоговых проверок. В результате ранее не оспариваемые подходы Фонда к расчету налоговых обязательств могут быть оспорены российскими налоговыми органами в ходе будущих налоговых проверок. В результате, соответствующими налоговыми органами могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы, что может оказать влияние на деятельность Фонда.

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

Репутационные риски

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

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В январе 2025 года подписаны дополнительные соглашения об увеличении лимита субсидий из федерального бюджета на 7 000 млн рублей на увеличение финансовой поддержки субъектам Российской Федерации.

Генеральный директор, Председатель Правления
И. И. Шагиахметов

Главный бухгалтер
М. П. Олиферевская

31 марта 2025 года



ПАЧОЛИ 

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Публично-правовой компании «Фонд развития территорий»

и ее дочерних организаций

за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

с аудиторским заключением независимого аудитора

**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	8
Консолидированный отчет о финансовом положении	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	11
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	12
2. Основа подготовки отчетности	14
3. Допущение о непрерывности деятельности	14
4. Процентные доходы и расходы	15
5. Административно-хозяйственные расходы	15
6. Налог на прибыль	16
7. Денежные средства и их эквиваленты	16
8. Инвестиционные ценные бумаги	17
9. Запасы и авансы, выданные на финансирование строительства	17
10. Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	19
11. Займы выданные	20
12. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	21
13. Основные средства и нематериальные активы	22
14. Прочие активы	23
15. Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	23
16. Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	24
17. Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	24
18. Государственные субсидии и прочие обязательства	25
19. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	26
20. Заемные средства	27
21. Прочие обязательства	28
22. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	29
23. Управление финансовыми рисками	29
24. Анализ сроков погашения активов и обязательств	35
25. Оценка справедливой стоимости	37
26. Операции со связанными сторонами	37
27. Основные принципы учетной политики	38
28. Существенные учетные суждения и оценки	52
29. Переклассификации	53
30. События после отчетной даты	53

ООО «Пачоли»
Аудиторское заключение независимого аудитора о консолидированной финансовой отчетности ППК «Фонд развития территорий» за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Учредителю и Наблюдательному Совету Публично-правовой компании «Фонд развития территорий»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ППК «Фонд развития территорий» («Организация») (ОГРН 5177746100032) и ее дочерних организаций («Группа»), состоящей из:

- консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года;
- консолидированного отчета о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2024 года;
- консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 года;
- консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 года;
- примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с указанными стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит 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 (Кодекс IESBA), и нами выполнены иные обязанности в соответствии с требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной

ООО «Пачоли»
Аудиторское заключение независимого аудитора о консолидированной финансовой отчетности ППК «Фонд развития территорий» за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства

Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства являлась одним из наиболее значимых вопросов для нашего аудита в связи с существенностью таких обязательств, субъективным характером суждений и допущений, которые могут отличаться от фактических результатов в будущем.

Для оценки актуарных обязательств руководством Организации привлекался внешний независимый эксперт - актуарий. Нами был привлечен эксперт аудитора – актуарий согласно МСА 620 «Использование работы эксперта аудитора» для оказания содействия в получении достаточных надлежащих аудиторских доказательств в отношении актуарных обязательств перед участниками долевого строительства. В рамках проведенных процедур, в частности, был осуществлен анализ методики, анализ использованных допущений, обоснованности актуарных предположений, пересчет величины актуарных обязательств, проведена проверка раскрытия информации об актуарных обязательствах перед участниками долевого строительства в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности. Информация об актуарных обязательствах Организации перед участниками долевого строительства раскрыта в примечаниях 19, 27, 28 к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год.

Оценка обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства

Оценка обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства являлась одним из наиболее значимых вопросов для нашего аудита в связи с существенностью общей величины таких обязательств.

Поскольку величина обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства представляет собой сумму обязательств, начисленных на основании решений, принятых наблюдательным советом Организации в соответствии с Постановлением Правительства № 1192, которыми устанавливаются суммы выплат, определяются источники финансирования (компенсационный фонд, средства федерального бюджета РФ или средства субсидий из бюджетов субъектов РФ) и их виды (финансирование строительства или выплата возмещения), наши аудиторские процедуры включали сверку учетных записей в отношении начисления обязательств с решениями, принятыми Наблюдательным советом Организации, сверку источников финансирования обязательств и их видов с решениями Наблюдательного совета Организации, проверку раскрытия информации об обязательствах по выплате возмещения и финансированию строительства в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности. Информация об обязательствах по выплате возмещения и финансированию строительства раскрыта в примечании 15 к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год.

ООО «Пачоли»
Аудиторское заключение независимого аудитора о консолидированной финансовой отчетности ППК «Фонд развития территорий» за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Аудит консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности 26.04.2024 г.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЧЛЕНОВ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ОРГАНИЗАЦИИ ЗА КОНСОЛИДИРОВАННУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность, или когда у него отсутствует какая-либо иная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Наблюдательного совета Организации несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность 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 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 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:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы

ООО «Пачоли»

Аудиторское заключение независимого аудитора о консолидированной финансовой отчетности ППК «Фонд развития территорий» за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения вследствие 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;

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, 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 Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Наблюдательного совета Организации, 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.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Наблюдательного совета Организации, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита 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

ООО «Пачоли»
Аудиторское заключение независимого аудитора о консолидированной финансовой отчетности ППК «Фонд развития территорий» за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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.

Генеральный директор
ОРНЗ 21606082468

Комиссарова Ольга Викторовна

Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское
заключение
ОРНЗ 21706003956

Хорошков Илья Александрович

ООО «Пачоли»
ОГРН 1027739428716
115184, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный
округ Замоскворечье, ул. Большая Татарская, д.7
Член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»
ОРНЗ 11606052374

«25» апреля 2025 года

М.П.





**Фонд
развития
территорий**

Консолидированная финансовая отчетность за 2024 год

Консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2024 год	2023 год
Взносы в компенсационный фонд	19	658	1 654
Изменение величины актуарных обязательств перед участниками долевого строительства	19	21 837	40 403
Выручка	9	13 967	43 951
Себестоимость	9	(12 822)	(43 515)
Процентные доходы	4	16 769	13 070
Процентные расходы	4	(9 859)	(3 487)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	12	284	425
(Убыток)/прибыль от первоначального признания финансовых инструментов	11,20	(9)	85
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами		1 562	98
Восстановление/(создание) резервов под кредитные убытки	7,8,11,14	606	(679)
Административно-хозяйственные расходы	5	(5 072)	(5 949)
Прибыль до налогообложения		27 921	46 056
Расход по налогу на прибыль	6	(790)	(49)
Чистая прибыль		27 131	46 007
Прочий совокупный (убыток)/доход, подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов			
Нереализованные прибыли по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		1 187	226
Реализованные прибыли по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(1 250)	(78)
Восстановление резервов под ожидаемые кредитные убытки по инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		1	-
Прочий совокупный (убыток)/доход		(62)	148
Общий совокупный доход		27 069	46 155

Консолидированная финансовая отчетность подписана от имени руководства 25.04.2025:

И.И. Шагиахметов
Генеральный директор

В.М. Тарасов
Заместитель генерального директора

Прилагаемые примечания на страницах 12-54 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.



Консолидированная финансовая отчетность за 2024 год

Консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31.12.2024	31.12.2023
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	7	47 781	48 888
Инвестиционные ценные бумаги	8	-	59 553
Запасы	9	51 744	49 246
Авансы, выданные на финансирование строительства	9	32 765	31 926
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	10	64 132	83 263
Займы выданные	11	58 470	47 628
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	12	709	425
Основные средства и нематериальные активы	13	30 386	371
Прочие активы	14	2 371	1 154
Итого активы		288 358	322 454
Обязательства			
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	15	23 615	91 486
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	16	18 594	46 119
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	17	43 336	54 987
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов		5 041	-
Государственные субсидии	18	13 133	33 836
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	19	52 974	75 954
Заемные средства	20	103 194	49 070
Прочие обязательства	21	7 020	6 610
Итого обязательства		266 907	358 062
Собственные средства			
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-	62
Нераспределенная прибыль/(непокрытый убыток)		21 451	(35 670)
Итого собственные средства		21 451	(35 608)
Итого обязательства и собственные средства		288 358	322 454

Консолидированная финансовая отчетность подписана от имени руководства 25.04.2025:

И.И. Шагиахметов
Генеральный директор

В.М. Тарасов
Заместитель генерального директора



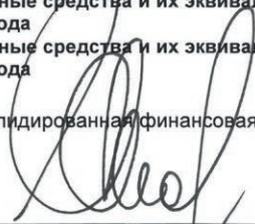
Консолидированная финансовая отчетность за 2024 год

Консолидированный отчет о движении денежных средств

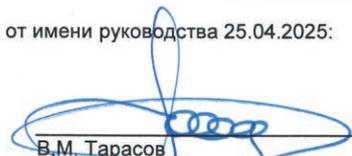
(в миллионах российских рублей)

	<u>Прим.</u>	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
Операционная деятельность			
Взносы в компенсационный фонд		658	1 654
Проценты полученные		14 351	11 428
Денежные средства, полученные от покупателей объектов недвижимости		20 007	29 765
Денежные средства, полученные от оказания прочих услуг		1 760	1 202
Арендные платежи в рамках специальных инфраструктурных проектов полученные		1 583	15
Финансирование специальных инфраструктурных проектов		(93 222)	(146 667)
Финансирование программ переселения, модернизации и капитального ремонта		(67 027)	(109 029)
Расчеты с банком-агентом по выплате возмещения участникам строительства		(51 628)	(14 448)
Финансирование строительства объектов недвижимости региональных фондов		(20 514)	(50 129)
Финансирование строительства объектов недвижимости, переданных Группе от застройщиков-банкротов		(8 365)	(12 014)
Возврат денежных средств, выплаченных в рамках финансирования программ переселения, модернизации и капитального ремонта		1 662	9 895
Административно-хозяйственные и прочие операционные расходы уплаченные		(8 535)	(8 445)
Финансирование конкурсных процедур		(1 783)	(1 241)
Возмещение расходов конкурсных управляющих		1 684	122
Налог на прибыль уплаченный		(188)	(31)
Прочие поступления		237	33
Чистое расходование денежных средств в операционной деятельности		(209 320)	(287 890)
Инвестиционная деятельность			
Возврат займов выданных		1 364	1 350
Займы выданные		(25 354)	(84 350)
Реализация инвестиционных ценных бумаг		60 505	48 818
Приобретение инвестиционных ценных бумаг		-	(106 612)
Приобретение основных средств		(75)	(91)
Приобретение нематериальных активов		(64)	(170)
Чистое поступление/(расходование) денежных средств от инвестиционной деятельности		36 376	(141 055)
Финансовая деятельность			
Получение государственных субсидий		115 464	168 980
Возврат государственных субсидий		(743)	(53 286)
Получение заемных средств		66 944	83 415
Погашение заемных средств		(195)	-
Проценты уплаченные		(9 605)	(1 532)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		171 865	197 577
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(1 079)	(231 368)
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты		(28)	351
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	7	48 888	279 905
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	7	47 781	48 888

Консолидированная финансовая отчетность подписана от имени руководства 25.04.2025:



И.И. Шагиахметов
Генеральный директор



В.М. Тарасов
Заместитель генерального директора

Прилагаемые примечания на страницах 12-54 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

10



Консолидированная финансовая отчетность за 2024 год

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)/ нераспределенная прибыль</i>	<i>Итого собственные средства</i>
<i>Прим.</i>			
На 01.01.2023	(86)	(81 677)	(81 763)
Чистая прибыль	-	46 007	46 007
Прочий совокупный доход	148	-	148
Общий совокупный доход	148	46 007	46 155
На 31.12.2023	62	(35 670)	(35 608)
На 01.01.2024	62	(35 670)	(35 608)
Чистая прибыль	-	27 131	27 131
Прочий совокупный убыток	(62)	-	(62)
Общий совокупный (убыток)/доход	(62)	27 131	27 069
Имущественные взносы Российской Федерации	-	29 990	29 990
На 31.12.2024	-	21 451	21 451

Консолидированная финансовая отчетность подписана от имени руководства 25.04.2025:

И.И. Шагиахметов
Генеральный директор

В.М. Тарасов
Заместитель генерального директора



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

1. Общая информация

Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (далее – Фонд) создана Российской Федерацией в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 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 осуществления функций и полномочий публично-правового характера, предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ.

Фонд был создан 20.10.2017 путем преобразования унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» 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 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ).

01.01.2022 в связи с вступлением в силу Федерального закона от 30.12.2021 № 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»». 24.01.2022 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена информация о переименовании.

13.12.2022 согласно утвержденной Правительством Российской Федерации концепции реорганизации структуры институтов развития с целью повышения концентрации работы таких структур на достижении национальных целей развития, определенных указом Президента Российской Федерации, в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.08.2022 № 2330-р государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства реорганизована путем присоединения к Фонду с одновременным ее преобразованием. 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.

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

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации. Органом государственной власти, осуществляющим функции и полномочия учредителя, является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства 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;
- ▶ 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, технического заказчика, оператора комплексного развития территории;



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

1. Общая информация (продолжение)

- ▶ 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 21.07.2007 № 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 региональными программами 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;
- ▶ содействием обеспечению устойчивого социально-экономического развития, привлечению инвестиций в развитие действующих и создание новых производств, развитию транспортной и иных инфраструктур, строительства, а также повышению уровня и качества жизни граждан;
- ▶ аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика.

Фонд несет ответственность перед гражданами по договорам страхования или поручительства с даты вступления в силу Федерального закона от 27.06.2019 № 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 истекший срок страхования.

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

Организация	Год начала консолидации	Доля владения, %	
		31.12.2024	31.12.2023
ППК «Фонд развития территорий»		материнская компания	материнская компания
ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий»	2017		
ООО «Регион-проект»	2018	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Енисей-25»	2021	-	100%
ООО «СЗ «Нева-324»	2021	100%	100%
ООО «УК ФРТ»	2022	100%	100%
ООО «Стройтехзак»	2023	100%	100%

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

Основным видом деятельности ООО «Регион-проект» являлась деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора. 24.01.2024 общество было реорганизовано в форме присоединения к ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий».

Основным видом деятельности ООО «СЗ «Енисей-25» является деятельность застройщика.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

1. Общая информация (продолжение)

Основным видом деятельности ООО «СЗ «Нева-324» являлась деятельность застройщика. В соответствии с решением наблюдательного совета Фонда от 23.08.2023 № НС-16/2023 общество прекратило хозяйственную деятельность и с 23.10.2023 находится в стадии ликвидации.

Основными видами деятельности ООО «УК ФРТ» 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.

Основным видом деятельности ООО «Стройтехзак» является деятельность застройщика.

По состоянию на 31.12.2024 списочная численность работников Группы составила 973 человека (31.12.2023: 1 053 человека).

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

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.

По состоянию на 31.12.2023 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 31.12.2024 по мере проведения мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства, завершения строительства и ввода в эксплуатацию объектов незавершенного строительства уровень оценочных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства значительно снизился.

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 группой 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 21.07.2018 № 5620п-П9, 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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

3. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

Финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 № 1192 «Об утверждении правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных 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 14).

По состоянию на 31.12.2024 в соответствии с заключенными соглашениями Фонду с момента его создания выделены государственные субсидии на цели восстановления прав граждан – участников долевого строительства в размере 293,42 млрд рублей, включая 159,04 млрд рублей из федерального бюджета, 62,71 млрд рублей из бюджета Московской области, 71,67 млрд рублей из бюджетов остальных субъектов Российской Федерации.

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

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

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

4. Процентные доходы и расходы

	2024 год	2023 год
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		
Денежные средства и их эквиваленты	7 338	8 501
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	2 596	1 118
Займы выданные	6 835	3 451
Итого процентные доходы	16 769	13 070
Процентные расходы		
Облигации выпущенные	(6 932)	(3 466)
Кредиты полученные	(2 922)	(1)
Процентные расходы по договорам аренды недвижимого имущества	(5)	(20)
Итого процентные расходы	(9 859)	(3 487)

5. Административно-хозяйственные расходы

	2024 год	2023 год
Вознаграждение сотрудников	(3 727)	(4 092)
Расходы по приобретению, технической поддержке и сопровождению программного обеспечения	(329)	(329)
Арендная плата	(285)	(172)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(156)	(308)
Профессиональные услуги	(147)	(185)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(105)	(172)
Коммуникационные и информационные услуги	(96)	(120)
Комиссионные расходы	(13)	(38)
Финансирование процедур конкурсного производства	-	(129)
Прочие	(214)	(404)
Итого административно-хозяйственные расходы	(5 072)	(5 949)



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

6. Налог на прибыль

	2024 год	2023 год
Расход по текущему налогу на прибыль	(742)	(84)
Экономия по отложенному налогу на прибыль	(48)	35
Итого расход по налогу на прибыль	(790)	(49)
	2024 год	2023 год
Прибыль/(убыток) до налогообложения	27 921	46 056
Законодательно установленная ставка налога	20%	20%
Теоретические (расходы)/доходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	(5 584)	(9 211)
Налоговый эффект от доходов и расходов, не включаемых в налогооблагаемую базу	4 717	9 162
Налоговый эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%	77	-
Итого расход по налогу на прибыль	(790)	(49)

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 14.07.2022 № 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, доходов от реализации имущества, полученного Фондом по основаниям, предусмотренным статьей 201.15-2-2 Федерального закона № 127-ФЗ, а также доходов от реализации имущества, созданного Фондом и фондами субъектов Российской Федерации, учрежденными в соответствии со статьей 21.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в рамках реализации предоставленных Фонду и фондам субъектов функций и полномочий. Соответствующие расходы, связанные с осуществлением основной деятельности Фонда, также не учитываются в налоговой базе при расчете налога на прибыль.

7. Денежные средства и их эквиваленты

	31.12.2024	31.12.2023
Депозиты до востребования	27 887	15 304
Денежные средства на текущих счетах в банке	8 600	7 230
Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	5 210	1 675
Средства государственных субсидий на счете в банке	5 129	19 634
Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством жилищной политики Московской области	603	4 931
Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке	379	57
Денежные средства на номинальном счете в банке	2	58
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	47 810	48 889
Резерв под кредитные убытки	(29)	(1)
Итого денежные средства и их эквиваленты	47 781	48 888

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	2024 год	2023 год
	Стадия 1	Стадия 1
На 1 января	1	352
Создание/(восстановление) резерва	28	(351)
На 31 декабря	29	1

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, открытом Фондом в кредитной организации, соответствующей требованиям, устанавливаемым Правительством Российской Федерации.

По состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 в составе денежных средств на номинальном счете 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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

7. Денежные средства (продолжение)

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 18), 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.

8. Инвестиционные ценные бумаги

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		
Облигации федерального займа	-	59 553
Итого инвестиционные ценные бумаги	-	59 553

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
	<u>Стадия 1</u>	<u>Стадия 1</u>
На 1 января	1	1
Восстановление	(1)	-
На 31 декабря	-	1

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

	<u>31.12.2023</u>	
	<u>Срок погашения</u>	<u>Ставка купона, %</u>
Облигации федерального займа	2024	6,5 - 11,1

По состоянию на 31.12.2023 справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг соответствовала их балансовой стоимости и относилась к уровню 1 в иерархии источников справедливой стоимости.

9. Запасы и авансы, выданные на финансирование строительства

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Незавершенное строительство, предназначенное для последующей реализации	27 986	18 674
Объекты недвижимости для последующей реализации	16 434	17 867
Объекты недвижимости к передаче участникам строительства	4 659	11 159
Незавершенное строительство, предназначенное для последующей передачи участникам строительства	2 241	1 262
Активы в форме права пользования	424	284
Итого запасы	51 744	49 246



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

9. Запасы и авансы, выданные на финансирование строительства (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 17).

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 17).

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 31.12.2024 в составе незавершенного строительства, предназначенного для последующей реализации, в том числе учтены в сумме 27 984 млн рублей (31.12.2023: 21 228 млн рублей) объекты незавершенного строительства и земельные участки, переданные Фонду от застройщиков-банкротов в соответствии с Федеральным законом № 202-ФЗ. В 2024 году доходы за вычетом расходов от поступления и последующей реализации вышеуказанных объектов недвижимости зачтены в счет погашения требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в общей сумме 6 506 млн рублей (за 2023 год: 17 365 млн рублей).

За 2024 год Группой завершено строительство 2 многоквартирных домов (далее – МКД) по проекту в г. Саратов. За 2023 год: 24 МКД по проектам ГК «Урбан Групп», 8 МКД по проекту ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City»), 3 МКД по проекту ООО «СУ-155» (ЖК «Восточный») и 2 МКД по проекту в г. Саратов. Дома были введены в эксплуатацию, начата процедура передачи помещений гражданам – участникам строительства. По состоянию на 31.12.2024 строительство объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы в рамках вышеуказанных проектов продолжается.

Выручка и себестоимость от передачи и реализации объектов недвижимости участникам строительства отражены в консолидированном отчете о совокупном доходе в равных суммах в размере 12 359 млн рублей за 2024 год (за 2023 год: 43 006 млн рублей). Выручка и себестоимость от оказания прочих видов деятельности, таких как оказание услуг технического заказчика, проектировщика, агента недвижимости и сдачи имущества в аренду /субаренду, за 2024 год составила 1 608 и 463 млн рублей соответственно (за 2023 год: 945 и 509 млн рублей соответственно).

С 01.07.2019 согласно требованиям законодательства Российской Федерации Фонд реализовывал объектов недвижимости по ДДУ с использованием счетов эскроу. По состоянию на 31.12.2024 остаток денежных средств на счетах эскроу в аккредитованном банке полностью зачислен на расчетные счета Группы в связи с завершением строительства реализованных объектов и вводом их в эксплуатацию (31.12.2023: остаток денежных средств на счетах эскроу – 847 млн рублей).

В соответствии с Федеральным законом от 01.07.2021 № 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.

9. Запасы и авансы, выданные на финансирование строительства (продолжение)

По состоянию на 31.12.2024 общая сумма заключенных ДДУ, включая привлечение денежных средств с использованием счетов эскроу, и договоров купли-продажи объектов недвижимости по проектам, застройщиком которых является Группа, составила 23 790 млн рублей (31.12.2023: 21 672 млн рублей). Денежные средства, полученные от реализации свободных площадей, будут направлены на мероприятия по восстановлению прав граждан – участников строительства.

По состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 активы в форме права пользования представлены правами аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры либо для реализации.

Изменение активов в форме права пользования представлено следующим образом:

	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
Первоначальная стоимость		
На 1 января	327	462
Заключение и модификация договоров аренды	341	411
Капитализация процентных расходов	67	-
Выбытие договоров аренды	(164)	(546)
На 31 декабря	504	327
Накопленная амортизация		
На 1 января	(43)	(184)
Амортизация	65	251
Выбытие договоров аренды	(102)	(110)
На 31 декабря	(80)	(43)
Балансовая стоимость		
На 1 января	284	278
На 31 декабря	424	284

Авансы, выданные на финансирование строительства

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 в рамках реализации мероприятий по завершению строительства объектов недвижимости (примечание 9) и восстановлению объектов инфраструктуры в рамках специальных инфраструктурных проектов (далее – СИП) (примечание 18).

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Авансы, выданные на финансирование строительства проектов Группы	17 493	17 907
Авансы, выданные на финансирование СИП	15 272	14 019
Итого авансы, выданные на финансирование строительства	32 765	31 926

10. Требование к государству по финансированию целевых мероприятий

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	50 563	75 312
Требование к государству по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	13 294	-
Дебиторская задолженность государства по предоставлению субсидий	275	7 951
Итого требование к государству по финансированию целевых мероприятий	64 132	83 263

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 9), 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 15).



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

10. Требование к государству по финансированию целевых мероприятий (продолжение)

Ожидается, что на покрытие данных расходов в том числе будут направлены средства субсидий, в отношении которых по состоянию на 31.12.2024 не были приняты решения наблюдательного совета Фонда в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 о выплате возмещения или финансировании строительства (примечание 18), средства от реализации свободных площадей в объектах недвижимости, подлежащих завершению строительства, средства от реализации земельных участков и объектов незавершенного строительства, подлежащих передаче Фонду от застройщиков-банкротов, в отношении которых Фондом осуществлены выплаты возмещения участникам строительства, а также средства, взыскиваемые Фондом с застройщиков-банкротов в счет погашения требований Фонда, учтенных конкурсными управляющими в реестрах требований кредиторов и реестрах текущих платежей в рамках дел о банкротстве застройщиков-банкротов, по основаниям, предусмотренным статьей 201.15-2-2 Федерального закона № 127-ФЗ.

В соответствии со статьей 201.15-2-2 Федерального закона № 127-ФЗ Фонд обращается в арбитражный суд с заявлениями о намерении приобрести права застройщиков-банкротов, в отношении которых наблюдательный совет Фонда принял решение о выплате возмещения участникам строительства, на земельные участки с находящимися на них объектами незавершенного строительства и неотделимыми улучшениями (примечание 9).

Если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства, подлежащий передаче Фонду, превышает совокупный размер причитающихся участникам строительства выплат, Фонд обязан перечислить застройщику денежные средства в размере такого превышения. Если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства, подлежащий передаче Фонду, меньше совокупного размера причитающихся участникам строительства выплат, Фонд получает право требования к застройщику-банкроту в размере образовавшейся разницы. По состоянию на 31.12.2024 номинальная сумма вышеуказанных требований к застройщикам-банкротам составила 82 млрд рублей и не признана в консолидированной отчете о финансовом положении в связи с отсутствием возможности надежно оценить справедливую стоимость требований с учетом вероятности их взыскания с застройщиков-банкротов (31.12.2023: 72 млрд рублей).

По состоянию на дату утверждения настоящей отчетности в счет погашения требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства заключены соглашения о предоставлении Фонду в 2025 году субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации с общим лимитом в размере 1 млрд рублей.

По состоянию на 31.12.2024 в составе требования к государству по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта отражен дефицит финансирования, сформированный в результате превышения выделенного в отчетном году объема целевого финансирования из федерального бюджета по указанному назначению над суммой начисленных обязательств по заявкам субъектов Российской Федерации (примечание 16). По состоянию на дату утверждения настоящей отчетности заключено соглашение о предоставлении Фонду в 2025 году субсидии из федерального бюджета на финансирование программ переселения с лимитом в размере 39 млрд рублей.

По состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 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.

11. Займы выданные

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Займы выданные	58 911	47 993
Итого займы выданные до вычета резерва под кредитные убытки	58 911	47 993
Резерв под кредитные убытки	(441)	(365)
Итого займы выданные	58 470	47 628

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным:

	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
	<u>Стадия 1</u>	<u>Стадия 1</u>
На 1 января	365	365
Создание резерва	76	-
На 31 декабря	441	365



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

11. Займы выданные (продолжение)

По состоянию на 31.12.2024 в составе займов выданных отражены по амортизированной стоимости предоставленные Фондом 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 02.02.2022 № 87 «О предоставлении публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» 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 144 млрд рублей (31.12.2023: 120 млрд рублей) по фиксированной ставке 3% годовых и сроком погашения – не позднее 2049 года.

Привлечение средств Фонда национального благосостояния осуществлялось Фондом через выпуск облигаций (примечание 20).

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

	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
На 1 января	47 993	15 741
Займы выданные	25 354	84 350
Убыток от первоначального признания (примечание 28)	(16 035)	(52 276)
Возврат займов выданных	(1 364)	(1 350)
Проценты начисленные	6 835	3 451
Проценты полученные	(3 872)	(1 923)
На 31 декабря	58 911	47 993

По состоянию на 31.12.2024 справедливая стоимость займов выданных относилась к уровню 3 в иерархии источников справедливой стоимости, справедливая стоимость и непризнанный расход составляли 51 598 млн рублей и 6 872 млн рублей соответственно (31.12.2023: 45 939 млн рублей и 1 689 млн рублей соответственно). По состоянию на 31.12.2024 средневзвешенная рыночная ставка по займам выданным составила 16,6% (31.12.2023: 14,2%).

12. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

Для достижения целей и задач, предусмотренных Уставом Фонда, в частности в целях, связанных с обеспечением устойчивого развития территорий, и выполнения относящихся к этим целям функций и полномочий, предусмотренных пунктом 19 Устава Фонда, в части содействия комплексному развитию территорий в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, в соответствии с решением наблюдательного совета Фонда (протокол от 12.07.2023 №НС-13/2023) 23.10.2023 РНКБ Банком (ПАО) была передана Фонду часть доли в уставном капитале ООО РНКБ РАЗВИТИЕ в размере 51% номинальной стоимостью 510 млн рублей на основании договора пожертвования части доли в уставном капитале общества, учтенная в настоящей консолидированной финансовой отчетности как инвестиции в совместные предприятия в связи с разделением контроля над деятельностью общества с РНКБ Банком (ПАО).

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация по совместным предприятиям Группы:

	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
На 1 января	425	-
Первоначальная стоимость инвестиций в совместные предприятия	-	422
Доля в прибыли	284	3
На 31 декабря	709	425
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Активы	756	597
Обязательства	(47)	(172)
Чистые активы	709	425
	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
Выручка	36	6
Операционные расходы	(107)	(25)
Финансовые доходы	121	26
Результат от выбытия инвестиций в дочерние компании	597	-
Расход по налогу на прибыль	(90)	(1)
Прибыль (100%)	557	6
Доля Группы в прибыли	284	3



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

13. Основные средства и нематериальные активы

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Основные средства	30 319	204
Нематериальные активы	67	167
Балансовая стоимость основных средств и нематериальных активов	<u>30 386</u>	<u>371</u>

Изменение балансовой стоимости основных средств за 2024 год представлено в таблице ниже:

	<i>Объекты недвижимого имущества, предназначенные для сдачи в аренду в рамках специального инфраструктурного проекта</i>	<i>Офисная недвижимость</i>	<i>Офисное оборудование и вычислительная техника</i>	<i>Итого</i>
Первоначальная стоимость				
На 1 января	-	-	247	247
Поступление	25 324	4 741	75	30 140
На 31 декабря	<u>25 324</u>	<u>4 741</u>	<u>322</u>	<u>30 387</u>
Накопленная амортизация				
На 1 января	-	-	(43)	(43)
Амортизация	-	-	(25)	(25)
На 31 декабря	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(68)</u>	<u>(68)</u>
Балансовая стоимость				
На 1 января	-	-	204	204
На 31 декабря	<u>25 324</u>	<u>4 741</u>	<u>254</u>	<u>30 319</u>

По состоянию на 31.12.2024 в составе объектов недвижимого имущества, предназначенных для сдачи в аренду в рамках специального инфраструктурного проекта, отражено имущество Фонда, расположенное на территории воссоединенных субъектов Российской Федерации, полученное на основании распоряжений Росимущества о передаче федерального имущества в качестве имущественного взноса Российской Федерации в собственность Фонда в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2022 № 2501 «Об утверждении особенностей управления и распоряжения отдельными объектами имущества, расположенными на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, находящимися в государственной или муниципальной собственности, а также разграничения имущества между Российской Федерацией, каждым из указанных субъектов Российской Федерации и его муниципальными образованиями» и подлежащее передаче в аренду юридическим лицам в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 04.07.2023 № 1099 «Об утверждении Правил передачи публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» в аренду имущества, расположенного на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, и о внесении изменений в устав публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

Поступление имущества в собственность Фонда в сумме предварительной оценки, подготовленной Фондом с учетом всей имеющейся у него информации и подлежащей корректировке по мере выпуска отчетов об оценке рыночной стоимости объектов, признано в составе имущественных взносов Российской Федерации в консолидированном отчете об изменениях собственных средств за 2024 год. В связи с тем, что имущество подлежит капитальному ремонту, реконструкции и техническому перевооружению, амортизация в отчетном периоде не начислялась.

Сумма полученных за 2024 год арендных платежей за вычетом налогов и прочих операционных расходов по управлению имуществом в размере 1 683 млн рублей, подлежащая перечислению в бюджеты субъектов Российской Федерации, на территории которых расположено имущество, отражена в составе обязательств по финансированию специальных инфраструктурных проектов по состоянию на 31.12.2024 в консолидированном отчете о финансовом положении в корреспонденции со счетом учета соответствующих расходов в консолидированном отчете о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2024 в составе офисной недвижимости отражено поступление объекта незавершенного строительства (офисное здание), переданного в качестве имущественного взноса Российской Федерации в собственность Фонда в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 14.02.2024 № 328-р, операция отражена в составе имущественных взносов Российской Федерации в консолидированном отчете об изменениях собственных средств за 2024 год.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

14. Прочие активы

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность по арендным платежам в рамках СИП	926	-
Требования по возврату от регионов в рамках программ переселения, модернизации и капитального ремонта (примечание 16)	568	1 210
Дебиторская задолженность в рамках реализации объектов недвижимости	164	-
Дебиторская задолженность по претензиям и прочим судебным разбирательствам	138	65
Торговая дебиторская задолженность в рамках оказания услуг технического заказчика	132	156
Прочая дебиторская задолженность	292	107
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	2 220	1 538
Резерв под кредитные убытки	(321)	(1 030)
Итого прочие финансовые активы	1 899	508
Прочие нефинансовые активы		
Прочие налоги, уплаченные авансом, за исключением налога на прибыль	203	228
Прочие авансы выданные	121	99
Проценты по кредиту, уплаченные авансом	107	162
Отложенные налоговые активы	40	88
Требования по текущему налогу на прибыль	1	69
Итого прочие нефинансовые активы	472	646
Итого прочие активы	2 371	1 154

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по прочим финансовым активам:

	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
	<u>Стадия 3</u>	<u>Стадия 3</u>
На 1 января	1 030	-
(Восстановление)/создание резерва	(709)	1 030
На 31 декабря	321	1 030

15. 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>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Обязательства по финансированию строительства	14 790	44 524
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения	8 825	46 962
Итого обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	23 615	91 486

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

	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
На 1 января	91 486	85 672
Начислено	4 150	70 315
Выплачено возмещений участникам строительства через банк-агент	(51 507)	(14 372)
Выплачено региональным фондам на финансирование строительства	(20 514)	(50 129)
На 31 декабря	23 615	91 486

По состоянию на 31.12.2024 выплаты возмещений и мероприятия по завершению строительства в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 подлежат финансированию за счет имущества Фонда, в том числе денежных средств компенсационного фонда и средств субсидий из федерального бюджета Российской Федерации, в размере 17 291 млн рублей, а также средств субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации в размере 6 324 млн рублей (31.12.2023: 63 436 млн рублей и 28 052 млн рублей соответственно).



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

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

Фонд исполняет 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 Российской Федерации от 17.01.2017 № 18 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов»;
- ▶ постановлением Правительства Российской Федерации от 21.02.2013 № 147 «О порядке предоставления в 2013 - 2018 годах субсидий в виде имущественных взносов Российской Федерации в государственную корпорацию – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и об особенностях предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации»;
- ▶ постановлением Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 278 «О порядке предоставления в 2019 – 2024 годах субсидий в виде имущественных взносов Российской Федерации в публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» на обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда и об особенностях предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации»;
- ▶ постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2015 № 1451 «О предоставлении финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры»;
- ▶ постановлением Правительства Российской Федерации от 20.08.2022 № 1469 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда»;
- ▶ постановлением Правительства Российской Федерации от 08.12.2022 № 2253 «Об утверждении Правил предоставления публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» финансовой поддержки бюджетам субъектов Российской Федерации за счет средств публично-правовой компании «Фонд развития территорий» на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры на 2023 - 2027 годы и о внесении изменений в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации».

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

	2024 год	2023 год
На 1 января	46 119	86 543
Начислено по заявкам	39 657	59 777
Возвраты	(155)	9 046
Профинансировано	(67 027)	(109 029)
Изменение суммы требования по возврату от регионов в рамках программ переселения, модернизации и капитального ремонта	-	(218)
На 31 декабря	18 594	46 119

17. 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 9), 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 многоквартирным домам и ряду объектов инфраструктуры была отражена по данным проектно-сметной документации, вышедшей из экспертизы государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза», государственного автономного учреждения Нижегородской области «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» и государственного автономного учреждения «Саратовский региональный центр экспертизы в строительстве», по ряду объектов инфраструктуры является предварительной и подлежит корректировке по результатам строительно-технического обследования, разработки проектной документации и ее экспертизы.

По состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 обязательства перед участниками строительства по завершению строительства в том числе включают обязательства по полученным государственным субсидиям, средства которых направлены на завершение строительства вышеуказанных объектов.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

18. Государственные субсидии и прочие обязательства

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Государственные субсидии, полученные на финансирование специальных инфраструктурных проектов	11 307	20 345
Государственные субсидии, полученные на финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	1 826	5 142
Государственные субсидии, полученные на финансирование программ переселения, модернизации и капитального ремонта	-	8 349
Итого государственные субсидии	<u>13 133</u>	<u>33 836</u>

По состоянию на 31.12.2024 сумма государственных субсидий в размере 11 307 млн рублей (31.12.2023: 20 345 млн рублей) представляет собой остаток неиспользованных средств субсидий, предоставленных Фонду на цели финансирования специальных инфраструктурных проектов:

- ▶ финансовое обеспечение в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21.10.2022 № 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 08.06.2022 № 1044;
- ▶ проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территориях воссоединенных субъектов Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2024 № 1022.

По состоянию на 31.12.2023 сумма государственных субсидий в размере 8 349 млн рублей представляла собой остаток неиспользованных средств субсидий, предоставленных Фонду на цели финансирования программ переселения, модернизации и капитального ремонта субсидиям из федерального бюджета в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2021 № 390-ФЗ «О федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов». По состоянию на 31.12.2024 сумма начисленных обязательств по заявкам субъектов превысила остаток государственных субсидий, выделенных в отчетном году по указанному назначению, что привело к возникновению требования к государству по предоставлению субсидий на цели финансирования программ переселения, модернизации и капитального ремонта (примечание 10).

По состоянию на 31.12.2024 сумма государственных субсидий в размере 1 826 млн рублей (31.12.2023: 5 142 млн рублей) представляет собой средства, предусмотренные соглашениями о предоставлении субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации, которые будут перечислены Фонду и направлены на финансирование мероприятий по выплате возмещения или завершению строительства после принятия решений наблюдательного совета Фонда. Решения наблюдательного совета Фонда в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 по финансированию указанных мероприятий не были приняты по состоянию на 31.12.2024 (примечание 15).

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

	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
На 1 января	33 836	150 104
Получено государственных субсидий за вычетом возвратов	114 721	115 694
Использовано в связи с финансированием специальных инфраструктурных проектов	(95 303)	(143 871)
Признано в составе обязательств по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта (примечание 16)	(39 657)	(59 777)
Восстановлено в связи с корректировкой сумм предельных объемов финансирования (признано) в составе обязательств перед участниками строительства по завершению строительства и обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства (примечания 15, 17)	2 449	(28 026)
Признано в счет погашения части процентов по кредитам полученным (примечание 20)	(2 905)	-
Признано в составе задолженности перед застройщиками-банкротами по финансированию процедур конкурсного производства	(8)	(288)
На 31 декабря	<u>13 133</u>	<u>33 836</u>



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

19. 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 допущений (примечания 23, 28).

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

	<i>2024 год</i>	<i>2023 год</i>
На 1 января	75 954	123 825
Увеличение актуарных обязательств в связи с поступлением взносов в компенсационный фонд	658	1 654
Признано в составе обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства (примечание 15)	(1 143)	(7 468)
Актуарная переоценка	(22 495)	(42 057)
На 31 декабря	52 974	75 954

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 31.12.2024 и 31.12.2023:

Федеральный округ	Количество застройщиков	Ответственность по ДДУ	Обязательства
			по урегулированию убытков
Центральный	127	49 487	14 930
Южный	76	45 321	10 397
Северо-Западный	76	53 669	7 753
Сибирский	78	23 683	6 685
Приволжский	78	25 719	6 389
Уральский	44	20 254	2 903
Дальневосточный	30	10 434	2 653
Северо-Кавказский	17	3 982	1 263
Итого на 31.12.2024	526	232 549	52 974

Федеральный округ	Количество застройщиков	Ответственность по ДДУ	Обязательства
			по урегулированию убытков
Южный	104	63 911	19 131
Центральный	158	66 882	18 759
Северо-Западный	102	96 086	13 202
Приволжский	97	30 430	8 753
Сибирский	95	30 120	7 378
Дальневосточный	39	12 987	3 986
Уральский	49	21 845	3 440
Северо-Кавказский	22	4 675	1 305
Итого на 31.12.2023	666	326 936	75 954

Снижение актуарных обязательств коррелирует со снижением ответственности Фонда и обусловлено следующими факторами:

- ▶ списанием обязательств в связи с вводом объектов строительства в эксплуатацию и прочими факторами на общую сумму 24 663 млн рублей (за 2023 год: 97 717 млн рублей);
- ▶ снижением обязательств в связи с актуализацией ключевых допущений на сумму 15 186 млн рублей (за 2023 год: восстановление на 344 млн рублей);
- ▶ формированием обязательств по взносам, поступившим в компенсационный фонд за отчетный период, на сумму 2 536 млн рублей (за 2023 год: 13 453 млн рублей);



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

19. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

- ▶ восстановлением суммы обязательств в части, подлежащей финансированию за счет имущественных взносов субъектов Российской Федерации, и признанием восстановленной суммы в составе условных обязательств Фонда в размере 14 333 млн рублей, как ожидаемых исполнения при 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 (за 2023 год: 36 048 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 31.12.2024 надежно оценить сумму этих обязательств не представляется возможным. В соответствии с оценкой сумма указанных обязательств может составить не более 8,9 млрд рублей (31.12.2023: 26,2 млрд рублей).

Кроме того, по состоянию на 31.12.2024 Фонд является ответчиком по ряду незавершенных судебных разбирательств в рамках деятельности по восстановлению прав граждан – участников строительства на общую сумму 4,9 млрд рублей (31.12.2023: 7,2 млрд рублей). Завершение судебных процессов приведет к увеличению обязательств Группы по выплате возмещения и финансированию строительства.

Как указано выше, по состоянию на 31.12.2024 в составе условных обязательств Фонда отражена сумма актуарных обязательств перед гражданами – участниками строительства в части, подлежащей софинансированию за счет имущественных взносов субъектов Российской Федерации, в размере 22,7 млрд рублей (31.12.2023: 37,0 млрд рублей).

20. Заемные средства

	31.12.2024			31.12.2023		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Облигации выпущенные	2047 - 2049	59 635	3,0	2047 - 2048	48 414	3,0
Кредиты полученные	2028	43 174	18,5 - 23,5	2028	415	18,5
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2025 - 2063	385	10,3 - 30,3	2024 - 2058	241	10,3 - 11,6
Итого заемные средства		103 194			49 070	

По состоянию на 31.12.2024 в составе заемных средств отражена амортизированная стоимость выпущенных облигаций без обеспечения номинальной стоимостью 144 млрд рублей (31.12.2023: 120 млрд рублей), ставкой купона 3% и сроком погашения – не позднее 2049 года, выпущенных Фондом 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 11).

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по облигациям выпущенным:

	2024 год	2023 год
На 1 января	48 414	15 829
Облигации выпущенные	24 000	83 000
Прибыль от первоначального признания (примечание 28)	(16 026)	(52 363)
Проценты, начисленные через прибыли и убытки	6 932	3 466
Проценты уплаченные	(3 685)	(1 518)
На 31 декабря	59 635	48 414

По состоянию на 31.12.2024 справедливая стоимость облигаций выпущенных относилась к уровню 3 в иерархии источников справедливой стоимости, справедливая стоимость и непризнанный доход составляли 52 321 млн рублей и 7 314 млн рублей соответственно (31.12.2023: 47 512 млн рублей и 1 317 млн рублей соответственно). По состоянию на 31.12.2024 средневзвешенная рыночная ставка по облигациям выпущенным составила 16,6% (31.12.2023: 14,2%).



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

20. Заемные средства (продолжение)

В целях осуществления мероприятий по завершению строительства и восстановлению прав граждан – участников строительства в 2023 году Группой заключены 2 договора со связанной стороной о предоставлении кредитной линии сроком погашения – 01.04.2028, процентной ставкой в размере ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации плюс 2,5%, с установленными лимитами выдачи 40 млрд рублей и 18 млрд рублей, обеспеченные госгарантией на сумму основного долга и залогом прав по договору залогового счета соответственно. Уплата части процентов осуществляется за счет привлечения средств субсидий из федерального бюджета в соответствии с Постановлением Правительства от 28.02.2024 № 227, в связи с чем в консолидированном отчете о совокупном доходе сумма начисленных процентных расходов отражена за вычетом соответствующей суммы доходов.

По состоянию на 31.12.2024 заемные средства по вышеуказанным договорам предоставлены Группе по процентной ставке от 18,5% до 23,5% в размере 43 174 млн рублей (31.12.2023: 415 млн рублей по ставке 18,5%). Справедливая стоимость кредитов полученных соответствует их балансовой стоимости и относится к уровню 3 иерархии источников справедливой стоимости.

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по кредитам полученным:

	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
На 1 января	415	-
Кредиты полученные	42 944	415
Проценты начисленные через прибыли и убытки	5 827	1
Проценты уплаченные, в том числе авансом	(5 920)	(14)
Изменение дебиторской задолженности по %, уплаченным авансом	(92)	13
На 31 декабря	43 174	415

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

	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
На 1 января	241	289
Заключение договоров аренды	341	411
Начисление процентных расходов	5	20
Капитализация процентных расходов	67	-
Выбытие договоров аренды	(14)	(102)
Платежи по договорам аренды	(255)	(377)
На 31 декабря	385	241

21. Прочие обязательства

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Прочие финансовые обязательства		
Задолженность по исполнению обязательств в рамках процедур банкротства застройщиков	3 220	-
Целевые средства по Федеральному закону № 161-ФЗ	1 326	1 224
Обязательства по текущему налогу на прибыль	534	48
Кредиторская задолженность по оплате товаров и услуг	268	275
Задолженность перед персоналом по оплате труда	220	219
Прочая кредиторская задолженность	109	38
Задолженность перед банком-агентом по выплате возмещения участникам строительства	-	152
Итого прочие финансовые обязательства	5 677	1 956
Прочие нефинансовые обязательства		
Авансы, полученные по договорам реализации объектов недвижимости	836	3 571
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	454	800
Авансы, полученные в рамках оказания услуг	36	118
Взносы застройщиков, поступившие на номинальный счет	17	69
Авансы, полученные по договорам реализации земельных участков	-	96
Итого прочие нефинансовые обязательства	1 343	4 654
Итого прочие обязательства	7 020	6 610

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

22. 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. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты Группы может отличаться от текущих ожиданий руководства.

Макроэкономика

По итогам 2024 года российская экономика, по данным Росстата, выросла на 4,1%. Поддержку экономике оказал внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. Инвестиции в основной капитал за январь – сентябрь 2024 года выросли на 8,6% к аналогичному периоду 2023 года. Потребительская активность (суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению) по итогам 2024 года выросла на 6,4%. Потребление поддерживалось ростом зарплат (+17,8% в номинальном выражении и +8,7% в реальном в январе – ноябре 2024 года в годовом сопоставлении) на фоне низкой безработицы (в среднем 2,5% в 2024 году).

В условиях роста внутреннего спроса инфляция по итогам 2024 года составила 9,5%, оставаясь выше целевого уровня Банка России. С учетом сохраняющихся проинфляционных рисков Банк России с июля перешел к ужесточению денежно-кредитной политики. За год ключевая ставка выросла с 16 до 21% – максимальный уровень за весь период таргетирования инфляции. На этом фоне наблюдался рост ставок долгового рынка: так, доходность 5-летних ОФЗ с начала 2024 года выросла на 4,7 п.п. до 16,5% на 31.12.2024.

Рынок жилья и строительства

В январе – декабре 2024 года, по данным Росстата, введено 107,8 млн кв. м жилья (-2,4% к январю – декабрю 2023 года). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 45,5 млн кв. м (-12,1% в годовом сопоставлении). Индивидуальное жилищное строительство выросло на 6,1% до 62,3 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода составила 58%.

По данным Банка России, на 31.12.2024 в 83 регионах России застройщиками заключено 11,3 тысяч кредитных договоров (+20,5% к 31.12.2023) на сумму 20,3 трлн рублей (+22,5%), из них застройщики использовали 8,2 трлн рублей (+33,6%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 987,4 тысячи (+3,6%). По состоянию на 31.12.2024 по завершенным в 83 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто 2,1 млн таких счетов (+49,1% к 31.12.2023). Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 63,4% до 11,3 трлн рублей.

Остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на 31.12.2024 составили 6,4 трлн рублей (+10,6% к 31.12.2023). Средняя ставка по проектному финансированию выросла до 9,4% на 31.12.2024 с 6,4% на 31.12.2023, что в основном обусловлено ростом доли новых проектов с низкой степенью распроданности. Уровень покрытия задолженности по проектному финансированию средствами участников долевого строительства снизился до 76% на 31.12.2024 с 91% на 31.12.2023. Текущий уровень ставок и покрытия является приемлемым с точки зрения модели проектного финансирования.

23. 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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

23. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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.

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 31.12.2024 и 31.12.2023 кредитный риск оценивается как низкий, максимальная подверженность Группы кредитному риску представлена следующими активами:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Займы выданные	58 470	47 628
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	64 132	83 263
Денежные средства и их эквиваленты	47 810	48 889
Инвестиционные ценные бумаги	-	59 553
Прочие финансовые активы	2 220	1 538
Итого финансовые активы, подверженные кредитному риску	<u>172 632</u>	<u>240 871</u>



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

23. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск концентрации

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

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 31.12.2024 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.

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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

23. 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 31.12.2024 и 31.12.2023:

	До востребования и менее 1 месяца					От 1 до 3 месяцев		От 3 месяцев до 1 года		От 1 года до 5 лет		От 5 до 10 лет		От 10 до 15 лет		Свыше 15 лет		Суммарная величина оптока денежных средств	Балансовая стоимость
	1329	3081	19205	18027	4515	16433	8754	44049	76107	23615	18594	5041	52974	103194	5677	209095			
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	335	191	4515	18027	4515	16433	8754	44049	76107	23615	18594	5041	52974	103194	5677	209095	-	-	-
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов	-	132	28495	18027	4515	16433	8754	44049	76107	23615	18594	5041	52974	103194	5677	209095	-	-	-
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	1232	69	3147	18027	4515	16433	8754	44049	76107	23615	18594	5041	52974	103194	5677	209095	-	-	-
Заемные средства	5677	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие финансовые обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого финансовые обязательства по состоянию на 31.12.2024	8573	4040	73389	18027	4515	16433	8754	44049	76107	23615	18594	5041	52974	103194	5677	209095	-	-	-

	До востребования и менее 1 месяца		От 1 до 3 месяцев		От 3 месяцев до 1 года		От 1 года до 5 лет		От 5 до 10 лет		От 10 до 15 лет		Свыше 15 лет		Суммарная величина оптока денежных средств	Балансовая стоимость
	18084	16787	56615	40614	13510	2789	36532	26286	36864	36864	36864	69553	1956	392332		
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	18084	16787	56615	40614	13510	2789	36532	26286	36864	36864	36864	69553	1956	392332	264585	
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	-	5505	40614	40614	13510	2789	36532	26286	36864	36864	36864	69553	1956	392332	264585	
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	27747	-	13510	40614	13510	2789	36532	26286	36864	36864	36864	69553	1956	392332	264585	
Заемные средства	780	43	2789	40614	13510	2789	36532	26286	36864	36864	36864	69553	1956	392332	264585	
Прочие финансовые обязательства	1956	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого финансовые обязательства по состоянию на 31.12.2023	48567	22335	113528	40614	13510	2789	62818	38631	36900	36900	36900	69553	1956	392332	264585	



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

23. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актuarный (страховой) риск

Актuarный (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 допущений, заложенных 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 допущений.

Используемые 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. Используемые 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 отчетную дату, 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 31.12.2024 составило 27,7% (31.12.2023: 22,5%) 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 31.12.2024 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 31.12.2024 показатель LGD составил 50,24% (31.12.2023: 47,96%). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

В таблице ниже представлен анализ чувствительности стоимости обязательств перед участниками долевого строительства, в том числе условных (примечание 19), к изменениям ключевых допущений по состоянию 31.12.2024:

	Изменение в допущениях	31.12.2024 (млн рублей)	31.12.2024 (%)
Вероятность дефолта (PD)	+10%	4 638	5,8%
Вероятность дефолта (PD)	-10%	(7 337)	-9,1%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	+10%	14 828	18,5%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	-10%	(14 828)	-18,5%



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

23. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актуарный (страховой) риск (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ чувствительности стоимости обязательств к изменениям ключевых допущений по состоянию на 31.12.2023:

	Изменение в допущениях	31.12.2023 (млн рублей)	31.12.2023 (%)
Вероятность дефолта (PD)	+10%	11 026	9,5%
Вероятность дефолта (PD)	-10%	(11 060)	-9,5%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	+10%	23 423	20,2%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	-10%	(23 423)	-20,2%

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

24. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31.12.2024:

	До востребования и менее 1 месяца							От 1 до 3 месяцев		От 3 месяцев до 1 года		От 1 года до 5 лет		От 5 до 10 лет		От 10 до 15 лет		Свыше 15 лет		Без срока погашения	Балансовая стоимость	
	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет			
АКТИВЫ																						
Денежные средства и их эквиваленты	4 050	12 971	30 760	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47 781	
Запасы	1 533	2 896	47 315	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51 744	
Авансы, выданные на финансирование строительства	850	1 700	30 215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32 765	
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	13 569	1 014	20 479	29 070	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64 132	
Займы выданные	312	-	933	10 131	12 664	12 664	21 766	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58 470	
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	709	
Основные средства и нематериальные активы	-	-	1 177	8 037	10 200	8 416	2 556	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30 386	
Прочие активы	2 371	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 371	
Итого активы	22 685	18 581	130 878	47 239	22 864	21 080	24 322	709	288 358													
Обязательства																						
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	1 329	3 081	19 205	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23 615	
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	-	567	18 027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18 594	
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	1 838	3 676	36 345	1 477	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43 336	
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов	335	191	4 515	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 041	
Государственные субсидии	-	-	13 133	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13 133	
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	131	28 454	15 752	8 611	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52 974	
Заемные средства	361	69	972	53 734	12 895	12 895	22 268	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103 194	
Прочие обязательства	7 020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 020	
Итого обязательства	10 883	7 715	120 651	70 963	21 506	12 921	22 268	266 907														
Чистая позиция на 31.12.2024	11 802	10 866	10 227	(23 724)	1 358	8 159	2 054	21 451														
Накопленная нетто-позиция на 31.12.2024	11 802	22 668	32 895	9 171	10 529	18 689	20 742	21 451														



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

24. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31.12.2023:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Без срока погашения	Балансовая стоимость
АКТИВЫ									
Денежные средства и их эквиваленты	25 460	23 428	-	-	-	-	-	-	48 888
Инвестиционные ценные бумаги	30 572	1 486	27 495	-	-	-	-	-	59 553
Запасы	-	-	49 246	-	-	-	-	-	49 246
Авансы, выданные на финансирование строительства	1 784	1 138	29 004	-	-	-	-	-	31 926
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	1 586	5 176	28 053	48 448	-	-	-	-	83 263
Займы выданные	69	-	753	7 152	10 248	10 248	19 158	-	47 628
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	-	-	-	-	-	-	-	425	425
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	371	371
Прочие активы	1 066	-	-	-	-	-	-	88	1 154
Итого активы	60 537	31 228	134 551	55 600	10 248	10 248	19 158	884	322 454
Обязательства									
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	18 084	16 787	56 615	-	-	-	-	-	91 486
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	-	5 505	40 614	-	-	-	-	-	46 119
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	-	-	53 274	1 713	-	-	-	-	54 987
Государственные субсидии	-	25 048	8 788	-	-	-	-	-	33 836
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	27 748	-	13 352	33 347	1 478	29	-	-	75 954
Заемные средства	219	43	815	7 787	10 348	10 348	19 510	-	49 070
Прочие обязательства	6 610	-	-	-	-	-	-	-	6 610
Итого обязательства	52 661	47 383	173 458	42 847	11 826	10 377	19 510	-	406 476
Чистая позиция на 31.12.2023	7 876	(16 155)	(39 907)	12 753	(1 578)	(129)	(352)	884	(84 022)
Накопленная нетто-позиция на 31.12.2023	7 876	(8 279)	(47 186)	(34 433)	(36 011)	(36 140)	(36 492)	(35 608)	

Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства представлены на основе вероятных сроков завершения строительства объектов.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

25. 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.

26. 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 «компаниями, 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 заемных средств, государственных субсидий, финансированию мероприятий в рамках программ переселения, модернизации, капитального ремонта, специальных инфраструктурных проектов, финансированию мероприятий по завершению строительства в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 и Дорожной картой, поступление имущественных взносов, операции налогообложения, 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.

Консолидированный отчет о финансовом положении	Российская Федерация и компании, связанные с государством	
	31.12.2024	31.12.2023
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	47 781	43 107
Инвестиционные ценные бумаги	-	59 553
Займы выданные	38 143	26 722
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	709	425
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	64 132	83 263
Прочие активы	879	1 372
Обязательства		
Заемные средства	103 194	49 070
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	14 790	44 524
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	18 594	46 119
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов	4 683	-
Государственные субсидии	13 133	33 836
Прочие обязательства	988	952



**Фонд
развития
территорий**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

26. Операции со связанными сторонами (продолжение)

<i>Консолидированный отчет о совокупном доходе</i>	<i>2024 год</i>	<i>2023 год</i>
Процентные доходы	14 359	12 388
Процентные расходы	(9 854)	(3 487)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	284	425
(убыток)/прибыль от первоначального признания финансовых инструментов	(9)	85
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами	1 562	98
Административно-хозяйственные расходы	(118)	(38)
Расход по налогу на прибыль	(790)	(49)

За 2024 сумма государственных субсидий из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации, предоставленных Фонду на финансирование целевых мероприятий в рамках основных видов деятельности Фонда, составила 114 721 млн рублей за вычетом возвратов (за 2023 год: 115 694 млн рублей) (примечание 18). По состоянию на 31.12.2024 неисполненные обязательства Группы по предоставленным субсидиям отражены в составе обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства в сумме 20 954 млн рублей (31.12.2023: 89 006 млн рублей) (примечание 15), в составе обязательств по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта – 18 594 млн рублей (31.12.2023: 46 119 млн рублей) (примечание 16), в составе обязательств по финансированию специальных инфраструктурных проектов – 3 000 млн рублей (31.12.2023: 0 млн рублей), в составе государственных субсидий – 13 133 млн рублей (31.12.2023: 33 836 млн рублей) (примечание 18).

По состоянию на 31.12.2024 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 5 210 млн рублей, в Министерстве экономики и финансов Московской области в сумме 603 млн рублей, в российском банке в сумме 5 129 млн рублей (31.12.2023: 1 675 млн рублей, 4 931 млн рублей, 19 634 млн рублей соответственно) (примечание 7).

За 2024 год общая стоимость объектов недвижимого имущества, переданных Фонду в качестве имущественных взносов Российской Федерации, по предварительной оценке Фонда составила 29 990 млн рублей (примечание 13).

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2024 год, включая заработную плату, премии, прочие компенсации, составил 311 млн рублей (за 2023 год: 317 млн рублей). К ключевым руководящим сотрудникам Группы относятся члены наблюдательного совета Фонда, члены правления Фонда, заместители генерального директора Фонда, генеральные директора дочерних организаций, заместители генеральных директоров дочерних организаций.

27. Основные принципы учетной политики

Изменения в учетной политике

Приведенные ниже поправки к стандартам и интерпретациям стали применимы для Группы, начиная с 1 января 2024 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные» (выпущены в январе 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 01.01.2024 или после этой даты);
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущены в сентябре 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 01.01.2024 или после этой даты);
- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – «Соглашения о финансировании поставок» (выпущены в мае 2023 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 01.01.2024 или после этой даты).

Поправки к МСФО (IAS) 1 – «Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные»

В январе 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к пунктам 69-76 МСФО (IAS) 1, в которых поясняются требования в отношении классификации обязательств как краткосрочных или долгосрочных. В июне 2022 года Совет по МСФО решил финализировать предлагаемые поправки к МСФО (IAS) 1, опубликованные в предварительном проекте «Долгосрочные обязательства с ковенантами» с некоторыми изменениями («поправки 2022»).



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

В поправках разъясняется следующее:

- ▶ что понимается под правом отсрочить урегулирование обязательств;
- ▶ право отсрочить урегулирование обязательств должно существовать на конец отчетного периода;
- ▶ на классификацию обязательств не влияет вероятность того, что организация исполнит свое право отсрочить урегулирование обязательств;
- ▶ условия обязательства не будут влиять на его классификацию, только если производный инструмент, встроенный в конвертируемое обязательство, сам по себе является долевым инструментом;
- ▶ необходимо раскрытие дополнительной информации компанией, которая классифицирует обязательства, возникающие в связи с кредитными соглашениями, как долгосрочные, когда у нее есть право отсрочить погашение тех обязательств, которые подлежат соблюдению организацией будущих ковенантов, в течение двенадцати месяцев.

Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 01.01.2024 или после этой даты.

Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

22.09.2022 Совет по МСФО опубликовал поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда», добавив в стандарт указания о последующей оценке активов и обязательств по операциям продажи с обратной арендой, отвечающей критериям передачи контроля над активом в МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами».

Согласно поправкам, продавец-арендатор должен оценивать обязательство по аренде, возникающее из обратной аренды таким образом, чтобы это не приводило к признанию какой-либо прибыли или убытка, которые относятся к сохраненному продавцом-арендатором праву пользования.

Организации должны использовать МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» для выработки учетной политики по определению подхода к оценке арендных платежей по таким операциям.

Поправки должны применяться ретроспективно в соответствии с МСФО (IAS) 8 к операциям продажи с обратной арендой, имевшим место после даты первоначального применения поправок.

Продавец-арендатор должен применять данные поправки для годовых отчетных периодов, начинающихся 01.01.2024 или после этой даты.

Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – «Соглашения о финансировании поставок»

В мае 2023 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», чтобы разъяснить характеристики соглашений о финансировании поставок и потребовать дополнительного раскрытия информации о таких соглашениях. Требования к раскрытию информации, содержащиеся в поправках, призваны помочь пользователям финансовой отчетности понять влияние соглашений о финансировании поставок на обязательства организации, ее потоки денежных средств и подверженность риску ликвидности. Переходные положения к поправкам разрешают организациям не представлять определенную сравнительную информацию в отношении отчетных периодов, предшествующих началу годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправки, а также определенную информацию на начало года, которая иначе подлежала бы раскрытию на начало годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправки.

Ниже представлены стандарты, не вступившие в силу в отношении годового отчетного периода, закончившегося 31.12.2024:

- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют» (применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2025 года);
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов» (применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 01.01.2026);



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

- ▶ «Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11»:
- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости»;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Прекращение признания обязательств по аренде»;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 10 – «Определение «агента де-факто»;
- ▶ Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 7 – «Прибыль или убыток при прекращении признания»;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 1 – «Учет хеджирования организацией, впервые применяющей МСФО»;
- ▶ Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Введение»;
- ▶ Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации о кредитном риске»;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Цена сделки» (применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 01.01.2026);
- ▶ МСФО (IFRS) 18 – «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» (применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2027 года);
- ▶ МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязательства отчитываться публично: раскрытие информации» (применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2027 года).

Ожидается, что данные поправки и новые стандарты не окажут существенного влияния на Группу, за исключением МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент Группа находится в процессе анализа влияния на свою финансовую отчетность.

В апреле 2024 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности», который заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». МСФО (IFRS) 18 устанавливает новые требования, самыми важными из которых являются следующие:

- ▶ о классификации статей доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке по категориям, соответствующим виду деятельности: операционная, инвестиционная, финансовая. Организации также обязаны представлять следующие промежуточные итоги:
 - операционная прибыль или убыток;
 - прибыль или убыток до финансовой деятельности и налога на прибыль;
- ▶ о раскрытии в финансовой отчетности информации о показателях эффективности, определенных руководством, включая их сверку с наиболее сопоставимыми итогами и промежуточными итогами в отчете о прибыли или убытке;
- ▶ о представлении агрегированной и дезагрегированной информации в основных формах финансовой отчетности и примечаниях.

Также МСФО (IFRS) 18 предусматривает отдельные изменения, касающиеся отчета о движении денежных средств, и некоторые другие изменения. МСФО (IFRS) 18 обязателен для применения в отчетных периодах, начинающихся 01.01.2027 или после этой даты. Допускается досрочное применение. Если организация применяет МСФО (IFRS) 18 досрочно, она должна раскрыть этот факт.

В настоящее время Группа оценивает влияние этих новых стандартов и поправок. Группа не ожидает, что какие-либо другие стандарты, выпущенные Советом по МСФО, но еще не вступившие в силу, окажут существенное влияние на Группу.

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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Основа консолидации

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

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

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

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

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 24.

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:



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости (продолжение)

- ▶ 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.

Совместная деятельность

Группа является стороной в совместной деятельности, если существует контрактное соглашение, согласно которому контроль над значимой деятельностью разделен между Группой и еще хотя бы одной стороной. Наличие контроля в совместной деятельности оценивается по тем же принципам, что и случае контроля над дочерними компаниями.

Группа следующим образом классифицирует свое участие в совместной деятельности:

- ▶ совместные предприятия: если у Группы есть права только на чистые активы совместной деятельности;
- ▶ совместные операции: если у Группы есть права на активы и ответственность по обязательствам совместной деятельности.

При оценке классификации участия в совместной деятельности Группа рассматривает:

- ▶ структуру совместной деятельности;
- ▶ организационно-правовую форму совместной деятельности, имеющей структуру отдельной организации;
- ▶ контрактные условия соглашения о совместной деятельности;
- ▶ любые другие факты и обстоятельства (включая любые другие контрактные соглашения).

Группа учитывает свое участие в совместном предприятии методом долевого участия и первоначально отражаются по стоимости приобретения, включающей гудвилл. Последующие изменения в балансовой стоимости отражают изменения доли Группы в чистых активах совместного предприятия, произошедшие после приобретения. Если есть объективное доказательство того, что инвестиция в совместное предприятие обесценилась, балансовая стоимость инвестиции тестируется на обесценение так же, как и другие нефинансовые активы.

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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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 ССПД;
- ▶ 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.

Займы выданные и прочие долговые финансовые активы

Группа оценивает займы выданные и прочие долговые финансовые активы по амортизированной стоимости, только если выполняются оба следующих условия:

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

В случае, если договорные потоки по долговому активу не удовлетворяют тесту SPPI, такие активы оцениваются по ССПУ. Более подробно данные условия рассматриваются ниже.

Оценка бизнес-модели

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

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

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

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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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.

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.

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, внесенные на депозиты «до востребования» и иные краткосрочные депозиты сроком погашения не более трех месяцев с даты размещения.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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.

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.

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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

27. 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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

27. 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>
Офисная недвижимость	30
Вычислительная техника и офисное оборудование	1-5

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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

27. 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. 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.

Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства

В связи с особенностью законодательного регулирования деятельность Фонда не рассматривается как страховая. Вместе с тем, с точки зрения актуарных расчетов данная деятельность существенно не отличается от страхования, иного чем страхование жизни. При этом в качестве страхового случая выступает дефолт застройщика, приводящий к необходимости Фонда осуществлять компенсацию участнику долевого строительства. В рамках учета актуарных обязательств перед участниками долевого строительства Фонд руководствуется МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы».

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.

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

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.

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 строительной-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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Государственные субсидии и требование к государству по финансированию целевых мероприятий

Государственные субсидии, получаемые Группой в целях финансирования мероприятий по завершению 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.

Государственные субсидии, получаемые Группой на финансирование иных целевых мероприятий, относятся к доходам и вычитаются из соответствующих расходов при их отражении в консолидированном отчете о совокупном доходе.

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

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

Прочие оценочные обязательства

Прочие оценочные обязательства (помимо актуарных) включают обязательства по оплате профессиональных услуг (аудит, актуарная оценка и прочее), обязательства по выплате вознаграждений персоналу (годовые премии, оплата неиспользованных отпусков) и прочее. Оценочные обязательства признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет текущие юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, которые можно оценить с достаточной степенью надежности. Расходы, связанные с 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.

Условные активы и обязательства

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

Уставный капитал

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

Налог на прибыль

В 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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налог на прибыль (продолжение)

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.

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.

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 публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1233.

Предельная сумма возмещения, определяется как произведение общей площади жилого помещения в многоквартирном доме и (или) доме блокированной застройки (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) домах блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более), подлежащего передаче гражданину – участнику строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке, но не менее уплаченной цены договора либо размера уплаченных паевых взносов, рассчитываемых исходя из общей площади такого жилого помещения (таких жилых помещений), не превышающей ста двадцати квадратных метров. Рыночная стоимость определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, на дату, которая не может быть более чем на шесть месяцев ранее даты принятия Фондом решения о финансировании.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

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 24.

28. 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.

Первоначальное признание займов выданных и заемных средств

При первоначальном признании Группа проводит анализ параметров займов выданных и заемных средств на соответствие рыночным условиям, действующим на момент простановки инструментов на баланс, в разрезе каждого договора. При отклонении параметров договора от рыночных данных Группой признается убыток или доход от первоначального признания (примечания 11, 20).

В 2024 году диапазон рыночных ставок по облигациям выпущенным и займам, выданным за счет выпущенных облигаций, составил 16,4%-17,8% (в 2023 году: 14,0%-15,1%).



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

28. Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

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 31.12.2024, 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 23.

29. Переклассификации

В сравнительные данные настоящей консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных за 2024 год.

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на консолидированный отчет о финансовом положении за 2023 год:

Консолидированный отчет о финансовом положении	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью	Реклассификационные проводки	После пересчета
Прочие активы	1 525	(371)	1 154
Основные средства и нематериальные активы	-	371	371
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	83 263	(83 263)	-
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	-	83 263	83 263

30. События после отчетной даты

С 31.12.2024 по дату выпуска настоящей консолидированной отчетности в целях осуществления мероприятий по завершению строительства и восстановлению прав граждан – участников строительства Фондом осуществлена выборка средств по договору о предоставлении кредитной линии от 31.10.2023 в размере 3 млрд рублей (примечание 20).

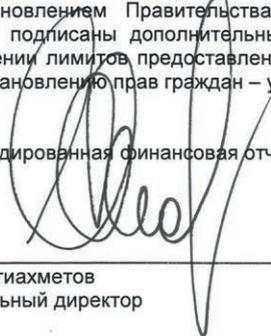


Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

30. События после отчетной даты (продолжение)

С 31.12.2024 по дату выпуска настоящей консолидированной отчетности Фондом заключены соглашения о предоставлении средств субсидий из федерального бюджета на предстоящий год на цели финансирования специальных инфраструктурных проектов в общей сумме 46 млрд рублей, на цели финансирования программ переселения – 39 млрд рублей, на цели финансирования программ льготного кредитования в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.08.2024 № 1089 – 1 млрд рублей, а также подписаны дополнительные соглашения с субъектами Российской Федерации о предоставлении и уточнении лимитов предоставленных субсидий на предстоящий год на цели финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в общей сумме 1 млрд рублей.

Консолидированная финансовая отчетность подписана от имени руководства 25.04.2025:



И.И. Шагиахметов
Генеральный директор



В.М. Тарасов
Заместитель генерального директора

Публично-правовая
компания «Фонд развития
территорий»

20 марта 2025 года

***Актuarное заключение
по итогам
обязательного
актуарного оценивания
деятельности
на 31 декабря 2024 года***

Содержание

1 Общие сведения	3
2 Сведения об ответственном актуарии	4
3 Сведения об организации	5
4 Сведения об актуарном оценивании	6
5 Иные сведения, выводы и рекомендации	25

1 Общие сведения

1.1 Дата, по состоянию на которую проводилось актуарное оценивание

Актуарное оценивание проведено по состоянию на 31.12.2024.

1.2 Дата составления актуарного заключения

Актуарное заключение составлено 20.03.2025.

1.3 Цель составления актуарного заключения

Актуарное заключение составлено по результатам проведения обязательного актуарного оценивания деятельности согласно требованиям статьи 3 Федерального закона от 02.11.2013 № 293-ФЗ «Об актуарной деятельности в Российской Федерации» и согласно требованиям статьи 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ).

Актуарное заключение предназначено для размещения на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и подлежит направлению в уполномоченный орган и Правительство Российской Федерации.

2 Сведения об ответственном актуарии

2.1 Фамилия, имя, отчество

Бибишев Владимир Ринатович (далее – Актуарий).

2.2 Регистрационный номер в едином реестре ответственных актуариев

Регистрационный номер записи в едином реестре ответственных актуариев – № 139.

2.3 Наименование саморегулируемой организации актуариев

«Ассоциация профессиональных актуариев», регистрационный номер в реестре саморегулируемых организаций актуариев – № 1.

2.4 Основание осуществления актуарной деятельности

Договор № ФРТ-ФРТ/ИД-1/25 от 13.01.2025 на оказание услуг по проведению обязательного актуарного оценивания.

3 Сведения об организации

3.1 Полное наименование организации

Публичная-правовая компания «Фонд развития территорий» (далее – Фонд)

3.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)

7704446429

3.3 Место нахождения

115088, Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Южнопортовый, ул. Шарикоподшипниковская, д. 5

3.4 Сведения о деятельности Фонда

Фонд осуществляет деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4 Сведения об актuarном оценивании

4.1 Стандарты актuarной деятельности и иные регулирующие документы

Актuarное заключение составлено в соответствии с требованиями следующих нормативных актов:

- Федеральный закон от 02.11.2013 № 293-ФЗ «Об актuarной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон № 218-ФЗ;
- Федеральный стандарт актuarной деятельности «Общие требования к осуществлению актuarной деятельности» (утвержден Советом по актuarной деятельности 17.12.2024, протокол № САДП-27, согласован с Банком России 14.08.2024 № 02–53–9/7425);
- Федеральный стандарт актuarной деятельности «Актuarное оценивание деятельности страховщика. Страховые резервы по договорам страхования иного, чем страхование жизни» (утвержден Советом по актuarной деятельности 28.09.2015, протокол № САДП-6, согласован с Банком России 16.02.2016 № 06–51/1016);
- Федеральный стандарт актuarной деятельности «Актuarное оценивание деятельности страховщика. Страховые резервы по договорам страхования жизни» (утвержден Советом по актuarной деятельности 24.11.2015, протокол N САДП-7);
- Федеральный стандарт актuarной деятельности «Актuarное оценивание деятельности страховщика и негосударственного пенсионного фонда. Анализ активов и проведение сопоставления активов и обязательств» (утвержден Советом по актuarной деятельности 13.02.2018, протокол №САДП-16, согласован с Банком России 21.05.2018 №06–52–4/3659).

4.2 Задачи, поставленные перед Актuarием

В соответствии с требованиями Федерального закона № 218-ФЗ, Фондом были поставлены следующие задачи:

4.2.1 Проведение исполнителем актuarного оценивания обязательств Фонда перед участниками долевого строительства:

- оценка резервов в отношении текущих обязательств, в том числе резервов заявленных убытков, с использованием методологии заказчика и следующих параметров риска, оценочные значения которых представлены заказчиком:
 - PD (вероятность дефолта застройщика);
 - LGD (средняя доля потерь в случае дефолта застройщика);
 - SEVERITY (учет ограничения компенсации 120 м²);
 - OPEX charge (надбавка на покрытие операционных расходов);
 - LS (уровень консерватизма при присвоении дефолта);
 - ставка дисконтирования;
 - иные применимые параметры;
- вынесение суждения о применимости методологии и адекватности значений параметров;
- оценка условных обязательств по страховым компаниям, которые по состоянию на отчетную дату не передали реестры и взносы в Фонд в рамках Федерального закона от 27.06.2019 № 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»»;
- подготовка актuarного заключения в части, относящейся к величине обязательств Фонда.

4.2.2 Проведение исполнителем работы по анализу стоимости имущества компенсационного фонда:

- анализ стоимости активов компенсационного фонда;
- подготовка актуарного заключения в части, относящейся к величине активов Фонда, и их сопоставление с обязательствами Фонда.

4.2.3 Проведение исполнителем оценивания адекватности величины обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд:

- оценка адекватности текущей величины обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд для покрытия обязательств по прогнозу деятельности, предоставленному заказчиком, с использованием методологии заказчика и следующих параметров риска, оценочные значения которых предоставлены заказчиком:
 - PD (вероятность дефолта застройщика);
 - LGD (средняя доля потерь в случае дефолта застройщика);
 - SEVERITY (учет ограничения компенсации 120 м²);
 - OPEX charge (надбавка на покрытие операционных расходов);
 - LS (уровень консерватизма при присвоении дефолта);
 - ставка дисконтирования;
 - иные применимые параметры, включая прогноз обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд;
- вынесение суждения о применимости методологии и адекватности значений параметров;
- определение индикативного диапазона тарифов, позволяющих Фонду исполнять принятые обязательства перед гражданами – участниками долевого строительства;
- подготовка актуарного заключения в части, относящейся к оценке исполнения обязательств Фонда перед гражданами – участниками долевого строительства в условиях текущих поступлений обязательных отчислений (взносов) застройщиков.

4.3 Ответственность Актуария

В процессе решения поставленных перед Актуарием задач было использовано значительное количество данных и результатов расчетов, предоставленных Фондом. Информация о предоставленных Фондом данных будет раскрыта по мере необходимости в тексте актуарного заключения.

Актуарий не принимает ответственность за предоставленные ему данные, ограничиваясь анализом информации на наличие очевидных недостатков, внутренней непротиворечивости и обоснованности. При оценке указанных факторов Актуарий принимал во внимание как сами предоставленные данные, так и качество предоставленной сопроводительной документации, а также квалификацию и компетенцию стороны, предоставившей соответствующие данные.

Таким образом, Актуарий не несет ответственности за недостоверные результаты, являющиеся следствием использования недостоверных (ошибочных) данных в тех случаях, когда Актуарий не располагал средствами для обнаружения источника недостоверности (ошибки).

Окончательную ответственность за достоверность предоставленных Актуарию данных несет Руководство Фонда, включая, в частности, ответственность за организацию системы внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для предотвращения существенных искажений данных вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Актуарий несет ответственность за работы, произведенные в рамках решения поставленных перед ним задач (см. пункт 4.2).

Результатом работы Актуария является настоящее актуарное заключение.

4.4 Перечень данных, в том числе полученных от организации и третьих лиц, использованных при проведении ответственным актуарием актуарного оценивания

При проведении актуарного оценивания были использованы следующие данные, предоставленные Фондом:

- информация о поступивших в Фонд взносах за период от образования Фонда до 31.12.2023 (далее – Взносы ДДУ). Для расчета резервов Актуарий использовал агрегированную информацию, так как только она позволяет осуществить определение признаков, необходимых для реализации используемой методологии расчета. Если иное не оговорено явно, далее под термином «Взносы ДДУ» понимается информация, представленная в агрегированном виде;
- данные по взносам ДДУ, включая площади за 2024 г.;
- реестры переданной в Фонд страховыми компаниями и банками ответственности по действующим договорам страхования ответственности застройщиков (далее – Реестры) в соответствии с Федеральным законом № 153-ФЗ. Для расчета резервов Актуарий использовал агрегированную информацию, так как только она позволяла осуществить определение признаков, необходимых для реализации используемой методологии расчета. Если иное не оговорено явно, далее под термином «Реестры» понимается информация, представленная в агрегированном виде;
- база данных ИРСО – информация об объектах строительства в Российской Федерации, подготовленная Институтом развития строительной отрасли (далее – база ИРСО) по состоянию на январь 2025 года;
- база данных ЕИСЖС – информация об объектах строительства в Российской Федерации, подготовленная ДОМ.РФ (далее – база ЕИСЖС) по состоянию на 31.12.2024;
- данные из системы «СПАРК» для первоначальной проверки статуса застройщиков;
- данные с сайта «Федресурс» для проверки даты наступления банкротства;
- оборотно-сальдовая ведомость Фонда по всем счетам и оборотно-сальдовая ведомость по счетам № 26, 51 за 2024 год;
- средние цены продаж 1 кв. м в разрезе городов / регионов и федеральных округов по данным Росстата;
- прогноз ответственности Фонда, подготовленный специалистами Фонда;
- данные по решениям Наблюдательного совета Фонда с утвержденными суммами возмещения и стоимости завершения строительства объектов по состоянию на 31.12.2024;
- внутренние расчеты Фонда в отношении величины финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства за счет средств компенсационного фонда, средств федерального бюджета и средств бюджетов субъектов Российской Федерации;
- информация о параметрах риска, используемых при оценке резервов и тарифа:
 - PD (вероятность дефолта застройщика);
 - LGD (средняя доля потерь в случае дефолта застройщика);
 - SEVERITY (учет ограничения компенсации 120 м²);
 - OPEX charge (надбавка на покрытие операционных расходов);
 - LS (уровень консерватизма при присвоении дефолта);
 - ставка дисконтирования и иные применимые параметры,
 значительная часть приведенных параметров, в свою очередь, является результатом использования моделей, основанных на достаточно большом объеме предположений и использованной внешней информации;
- результаты расчетов, описывающие используемые данные и модели, процессы моделирования, результаты оценки качества моделей и т.д.;
- прогноз ответственности Фонда на будущие периоды;
- прогноз ответственности на 31.12.2024 по договорам страхования ответственности застройщиков страховых компаний, подлежащих к передаче в Фонд, с учетом возможных изменений величины ответственности (завершение строительства объектов, изменение стоимости и т.д.);
- Учетная политика для целей подготовки консолидированной финансовой отчетности публично-правовой компании «Фонд развития территорий» в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, утвержденная решением Правления Фонда (протокол от 31.05.2022 №2-40) (далее – Учетная политика).

4.5 Сведения о контрольных процедурах

В связи с особенностями поставленной задачи возможности по проведению контрольных процедур были ограничены. Поэтому непосредственно Актуарием были проведены следующие контрольные процедуры в отношении полноты и достоверности данных, связанные с преобразованием детализированной информации о полученных взносах ДДУ и реестров страховых компаний в модельные точки для резервирования, использованные при проведении актуарных расчетов:

- сверены общие суммы по площади и стоимости ДДУ – существенных расхождений не выявлено, имеющиеся различия связаны с отбраковкой незначительного количества данных, которые с высокой вероятностью рассматриваются Фондом как ошибочные, – соответствующая процедура описана в сопроводительной документации и признана Актуарием разумной и не оказывающей влияния на результаты расчетов;
- сверены общие суммы по площади и стоимости застрахованных ДДУ в рамках предоставленных реестров страховых компаний – существенных расхождений не выявлено.

Взносы ДДУ и Реестры

Актуарий также уделил значительное внимание как процессам агрегации данных при формировании Взносов ДДУ и Реестров, так и соответствующим контрольным процедурам, описание которых было представлено Фондом.

Процедуры агрегации являются частично автоматизированными (используются средства Excel), алгоритм с достаточной степенью детализации описан. Вместе с тем исходный источник данных не всегда содержал информацию, позволяющую однозначно идентифицировать, к какому объекту относится тот или иной договор ДДУ. Для подобных случаев был предусмотрен разумный механизм распределения соответствующих показателей между прочими идентифицированными объектами.

Актуарий согласен с используемой методологией агрегации показателей. Также Актуарий признает, что значения показателей, относящихся к неидентифицированным и распределенным объектам, не оказывают существенного влияния на результаты расчетов и последующие выводы.

Прочие данные

Как было указано ранее, в процессе расчета резервов Актуарий использовал значительное количество параметров, предоставленных Фондом. Указанные параметры сами по себе являются оценками, полученными в результате моделирования, которое основано на использовании внешних данных. Как следствие, существенные ошибки в предоставленных данных и/или процедурах их обработки могут привести к существенным отклонениям в оценке параметров, используемых Актуарием для своих расчетов.

В связи с вышеизложенным Актуарий уделил значительное внимание процедурам обработки и проверки качества данных, используемых при определении параметров, предоставленных Актуарию.

Наиболее существенное влияние на результаты оценок параметров имеет процесс подготовки Базы, на основе которой:

- проводится оценка параметра PD;
- определяются параметры объектов из Базы ДДУ, необходимые для расчета резервов.

Базы ИРСО и ЕИСЖС содержат информацию об объектах недвижимости, в том числе о стадии строительства, дате выдачи разрешения, дате ввода в эксплуатацию, запланированной дате ввода в эксплуатацию, данные о количестве квартир, общей жилой площади, данные по регионам и застройщикам объектов недвижимости, которые использовались для расчета вероятности дефолта единицы измерения на основе выборки, описанной ниже в данном разделе. База ИРСО была подготовлена по состоянию на январь 2025 года, но в то же время в ней отсутствовали 26 записей, которые были в базе ИРСО на январь 2024 года, 1016 записей, которые были в базе ИРСО на январь 2021 года, а также 8 103 записи, которые были в базе ИРСО на январь 2019 года. Для того, чтобы насытить популяцию были добавлены 9 145 записей. Получившаяся таким образом база (далее в отчете под словом база будет пониматься объединение базы ИРСО по состоянию на январь 2025 года и дополнительные записи из баз ИРСО 2024, 2021 и 2019 годов) использовалась для расчета модели PD, в то время как для расчета резервов и тарифа использовалась база ЕИСЖС на 31.12.2024.

Основываясь на предоставленном Фондом описании процедур обработки и контроля данных, а также учитывая квалификацию лиц, проводивших указанные процедуры, Актуарий не имеет оснований сомневаться в возможности использования Базы для целей моделирования.

Значительное влияние на результаты расчетов и последующие выводы относительно адекватности текущего тарифа оказывают показатели прогноза деятельности Фонда в будущем. Актуарий ознакомился с предоставленной методикой подготовки прогноза деятельности Фонда, но не проверял процесс подготовки и валидации исходных данных и результатов. Актуарий не имеет оснований, с учетом опыта и квалификации лиц, проводивших подготовку данных, не принять указанные данные как исходные для проведения актуарных расчетов.

Существенное влияние на результаты оценки величины условных обязательств оказывают показатели прогноза величины ответственности, ожидаемой к передаче в Фонд страховыми компаниями. Актуарий ознакомился с предоставленной методикой подготовки прогноза деятельности Фонда, не проверял процесс подготовки и валидации исходных данных и результатов. Однако Актуарий не имеет оснований, с учетом опыта и квалификации лиц, проводивших подготовку данных, не принять указанные данные как исходные для проведения актуарных расчетов.

Вывод

По результатам проведенных контрольных процедур и анализа контрольных процедур, проведенных иными лицами в рамках обработки предоставленных Актуарию данных, можно сделать вывод о том, что данные, использованные при проведении актуарных расчетов, обладают достаточной степенью точности и полноты для проведения актуарных расчетов с учетом всех сделанных выше комментариев.

4.6 Обоснование выбора и описание методов расчета резервов и оценки индикативного диапазона тарифа

4.6.1 Метод расчета резервов

В связи с особенностью законодательного регулирования деятельность Фонда не рассматривается как страховая. Вместе с тем, с актуарной точки зрения данная деятельность существенно не отличается от страхования, иного, чем страхование жизни. Имеют также место и определенные черты страхования жизни.

В качестве страхового случая выступает дефолт застройщика, приводящий к необходимости Фонда осуществить выплату участнику долевого строительства или финансировать завершение строительства.

Для решения задачи оценки текущих обязательств Фонда Актуарий использовал в своей работе положения Федерального стандарта актуарной деятельности «Актуарное оценивание деятельности страховщика. Страховые резервы по договорам страхования иного, чем страхование жизни» (далее – Стандарт).

В частности, пункт 1.7. Стандарта разделяет страховые обязательства на обязательства в отношении страховых случаев (дефолтов), уже произошедших до отчетной даты, а также на обязательства, которые могут возникнуть в следующих отчетных периодах. Кроме того, резервы формируются и в отношении расходов, необходимых для выполнения обязательств.

В своей деятельности Фонд уже столкнулся с рядом случаев банкротства застройщиков. В отношении выявленных случаев дефолта формируются обязательства по состоявшимся убыткам (далее – РЗУ, резерв заявленных убытков) в отношении указанных застройщиков. В связи с тем, что Фонд имеет полную информацию о конкурсном делопроизводстве по делам банкротства застройщиков, резерв произошедших, но не заявленных убытков, в связи с этим не формируется.

Расходы на урегулирование не включаются в расчет РЗУ, поскольку они не являются значительными (удельный показатель суммы операционных расходов на 1 рубль ответственности Фонда, рассчитанный как отношение операционных расходов к средней ответственности за период, составляет не более 0,35%).

Используемая модель оценки обязательств является моделью на основе наилучшей оценки.

Ключевые элементы подхода к расчету обязательств отражены ниже:

Резерв = (Стоимость ДДУ * PD * LGD * Severity * LS + ОРЕХ) * Дисконт

- Стоимость ДДУ – стоимость квартир по договорам участия в долевом строительстве, в отношении которых Фондом на отчетную дату были получены взносы. При расчете также была учтена норма закона о лимите ответственности Фонда, который был определен последней редакцией п.2 ст. 13 Федерального закона № 218-ФЗ. Существенной особенностью текущего расчета является необходимость учета рыночной стоимости объекта. Текущий порядок расчета лимита ответственности Фонда определен как: «Не более ста двадцати квадратных метров и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке на момент выплаты данного возмещения».
- PD (Probability of default) – вероятность дефолта застройщика по проекту, отражающая принимаемый Фондом кредитный риск.
- LGD (Loss given default) – средняя доля потерь в случае дефолта застройщика. Показатель рассчитывается как единица минус коэффициент возмещения, отражающий долю средств, которую Фонд сможет возместить за счет завершения строительства и продажи объекта в случае дефолта застройщика.
- Severity – учитывает ограничение компенсации 120 кв. м.
- LS (Lost square) - показатель, отражающий консервативность присвоения признака дефолта на уровне проекта / очереди.
- ОРЕХ – ожидаемые операционные расходы, необходимые для содержания Фонда.
- Дисконт – фактор дисконтирования от даты ожидаемого дефолта до отчетной даты.

Для оценки адекватности величины обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд использовалась та же модель, что и для оценки обязательств Фонда с учетом дополнительных допущений, используемых для оценки индикативного диапазона тарифа (п. 4.6.2). Последний факт связан с тем, что задача по оценке адекватности величины обязательных отчислений (взносов) в значительной степени совпадает с задачей по оценке индикативного диапазона тарифа.

4.6.2 Метод оценки индикативного диапазона тарифа

Для оценки индикативного диапазона тарифа используется метод, основанный на оценке приведенной стоимости будущих ожидаемых убытков. Указанный метод использовался Фондом на предыдущие отчетные даты, и Актуарий подтверждает, что указанный метод корректно отражает риски Фонда, регуляторную среду, в которой он оперирует, а также соответствует лучшим практикам в части оценки кредитного риска.

Тариф (%) = Приведенная стоимость ожидаемых убытков / \sum Приведенная стоимость ответственности

- Тариф (%) отражает оценку ставки взноса (как процент от первоначальной стоимости ДДУ), при которой приведенная стоимость убытков и операционных расходов Фонда, связанных с новыми договорами долевого участия, равна приведенной стоимости предстоящих поступлений по новым договорам.
- Приведенная стоимость ожидаемых убытков Фонда, связанных с заключёнными после отчетной даты ДДУ, равняется \sum (Стоимость ДДУ * PD * LGD * Severity * LS + ОРЕХ) * Дисконт, где стоимость ДДУ рассчитана с учетом требований Федерального закона № 218-ФЗ, а суммирование происходит по всем периодам развития бизнеса из сценария продаж ДДУ и по всем сегментам с различными PD и LGD.
- Приведенная стоимость ответственности – общий прогнозируемый объем ответственности, привлеченный через механизм ДДУ с учетом дисконтирования.

Для оценки приведенной стоимости ожидаемых убытков Фонда использовалась та же модель, что и для оценки резервов Фонда.

Для оценки разумного диапазона полученной оценки тарифа Актуарий использовал предположения, аналогичные предположениям, используемым для оценки чувствительности результатов расчетов резервов.

При расчете тарифа Актуарий основывался на следующих принципах:

- Фонд – некоммерческая организация, не имеющая своей целью извлечение прибыли. Тариф призван обеспечить исключительно безубыточность работы Фонда, – обеспечение прибыльности Фонда тарифом не предполагается. Все финансовые доходы, полученные от размещения привлеченных средств, будут направлены на покрытие операционных расходов и гарантийных выплат. Выплата нераспределенной прибыли в виде дивидендов не предполагается. Таким образом, назначение тарифа – это определение величины взносов для покрытия обязательств Фонда;
- тариф рассчитывается исключительно с целью компенсации дефолтов по ДДУ, взносы по которым поступят в Фонд в период с 01.01.2025. Тариф не предназначен для покрытия компенсаций по дефолтам по ДДУ, взносы по которым поступили до этого. Прогноз взносов в необходимой детализации был предоставлен Фондом;
- тариф не учитывает взносы от страховых компаний, которые переданы или будут переданы Фонду в соответствии с Федеральным законом № 153-ФЗ, предусматривающим досрочное прекращение договоров страхования ответственности застройщиков и передачу части страховой премии и ответственности за неистекший срок страхования Фонду;
- расчёт тарифа основывается на ответственности, покрываемой Фондом с учётом лимитов, установленных Федеральным законом № 218-ФЗ. При этом относительное значение тарифа получено исходя из полной стоимости ДДУ без учета ограничения компенсации 120 кв. м.

4.7 Обоснование выбора и описание метода оценки условных обязательств страховых компаний

Федеральный закон № 153-ФЗ предусматривает досрочное прекращение договоров страхования ответственности застройщиков и передачу Фонду части страховой премии и ответственности за неистекший срок страхования. Как следствие, у Фонда возникают обязательства по таким договорам. Однако по состоянию на 31.12.2024 проведение надежной оценки обязательств по всем таким договорам не является возможным по причине того, что не все данные, необходимые для надежной оценки, имеются в распоряжении Фонда.

Ответственность в рамках Федерального закона № 153-ФЗ была разделена на две части. По первой части у Фонда есть данные (Реестры), и по ним Актуарий производит оценку резервов. По второй части никакой информации по состоянию на дату подготовки отчетности за 2024 год Фондом получено не было. Фонд участвует в процедуре банкротства страховщика, не передавшего обязательства Фонду. Фонд предпринимал попытки получить реестры обязательств и соответствующие денежные средства в судебном порядке, однако по состоянию на 31.12.2024 Фонду в его требованиях было отказано (часть требований оставлена без рассмотрения).

Несмотря на то, что вероятность получения реестров обязательств и активов от указанного страховщика является незначительной, в соответствии с действующим законодательством это не снимает с Фонда потенциальной ответственности в отношении объектов, застрахованных указанным страховщиком.

По этой причине Фондом было принято решение раскрыть соответствующую информацию в финансовой отчетности как условные обязательства. Далее описан подход к оценке указанного условного обязательства. Для оценки условного обязательства был использован прогноз ответственности страховых компаний по договорам страхования гражданской ответственности застройщиков по передаче жилых помещений участникам долевого строительства. Расчет суммы ответственности страховщиков, которая может быть передана в Фонд, выполнен в структуре, аналогичной прогнозу ответственности Фонда по ДДУ.

Указанный выше прогноз был предоставлен Актуарию Фондом и основывается на данных заключенных по состоянию на отчетную дату ДДУ, в отношении которых не поступали взносы в компенсационный фонд.

Данные были предоставлены Актуарию в детализации, позволяющей использовать модель оценки резервов, аналогичную расчету резервов для объектов, переданных Фонду в рамках обычной деятельности.

Актуарием был рассчитан размер суммарных ожидаемых дисконтированных убытков в отношении переданных страховщиками обязательств (за исключением ответственности по объектам в г. Москве), которые должны были быть приняты в соответствии с Федеральным законом № 153-ФЗ на конец 2024 года.

4.8 Обоснование выбора допущений и предположений модели дефолта

При оценивании обязательств Фонда на 31.12.2024 использовались параметры модели, полученные при предыдущем оценивании. Актуарий согласен с мнением руководства Фонда, что параметры были оценены на основании информации за достаточно длительный период времени и ежегодное их уточнение не требуется.

Согласно принятым методам оценки, ключевым фактором, определяющим оценку резервов Фонда, является вероятность дефолта. Оценка указанного показателя является достаточно сложной проблемой, с учетом особенностей строительного рынка, изменений в законодательстве и регулировании, необходимости учета регуляторного воздействия и т.д.

Проанализировав предоставленные Фондом результаты моделирования и сопроводительную документацию, Актуарий в целом согласен с предложенным подходом Фонда.

Как и в предыдущие периоды, для оценки вероятности дефолта применяется модель, основанная на использовании логистической регрессии. А именно, для определения вероятности дефолта (PD) используется следующая зависимость:

$$PD \text{ lifetime} = \frac{1}{1 + e^{-z}},$$

$$z = \alpha^T x = \alpha_0 + \alpha_1 x_1 + \dots + \alpha_n x_n,$$

где x и α – векторы значений переменных и коэффициентов регрессии соответственно.

Для оценки PD была использована база ИРСО по состоянию на январь 2025 года, насыщенная данными из баз данных на январь 2024, 2021 и 2019 годов (см. раздел 4.5).

В формировании выборки для обучения PD модели информация об объектах строительства была разделена на поколения (или «винтажи») очередей, сгруппированных по первоначально запланированным срокам строительства и годам начала строительства. Поколения, формирующие совокупную выборку, содержат не более 25% очередей, которые на январь 2025 года все еще находились на этапе строительства. Остальные проекты в данных поколениях либо успешно завершены и сданы в эксплуатацию, либо остановлены (дефолт). Соответственно, данные «вызревшие» поколения позволяют наиболее полно проанализировать цикл жизни проектов.

Поколение очередей, которые были начаты в 2024 году, не рассматриваются, т. к. более 25% очередей из этого поколения находятся на этапе строительства и, соответственно, еще не проявили явным образом тенденции к наступлению дефолта застройщиков. По той же причине не рассматриваются винтажи очередей, начатых в 2014–2023 годы, с первоначально запланированным сроком строительства более 21, 35, 22, 29, 25, 20, 17, 14, 10 и 7 кварталов соответственно. Поколения очередей, начатых до 2014 года, не рассматриваются из-за низкого качества данных.

Оценку вероятностей дефолта PD можно подразделить на два основных этапа:

1. Предварительное, в целом по строительному рынку, прогнозирование вероятностей дефолта по объектам, которые на дату анализа находятся на этапе строительства.

2. Оценка параметров регрессионной модели.

Первый этап необходим для того, чтобы корректно учесть объекты, находящиеся на этапе строительства, дальнейшая судьба которых на момент оценки не известна: они могут быть как успешно достроены, так и завершиться дефолтом.

Предварительное – на этапе подготовки данных для регрессионного анализа – прогнозирование вероятностей дефолта основано на анализе зависимости исторической частоты дефолта для строящихся очередей от размера просроченности. Как и следовало ожидать, расчет показал, что частота дефолтов растет вместе с ростом просроченности.

Окончательно, определение дефолта для целей оценки вероятности дефолта проекта следующее:

- проект считается дефолтом с весом 100%, если проект имеет статус «дефолт»;
- проект считается дефолтом с весом менее 100%, если он имеет статус «строится». Веса (вероятности) дефолта определяется на основании выявленных зависимостей частоты дефолта от размера просроченности в кварталах.

При больших значениях фактической просроченности по строящимся объектам, оценка вероятности дефолта производилась на небольшой выборке объектов (находящихся на терминальной стадии). Количество объектов в терминальной стадии оказывалось существенно меньше, чем количество строящихся объектов, что приводило к высокой неопределенности показателя вероятности дефолта.

Для решения указанной проблемы был проведен дополнительный анализ процесса переноса сроков, в результате которого было выявлено существенное различие этого показателя для сданных очередей и дефолтных очередей. Для дефолтных очередей была определена средняя величина переноса сроков (в разрезе групп сроков строительства). В дальнейшем все очереди с уровнем просроченности, превышающим полученную среднюю величину переноса, были объединены в одну группу, для которой была определена единая величина ожидаемой вероятности дефолта.

Перечень факторов риска

Модель оценки PD построена с использованием следующих факторов риска:

- «Регион»;
- «Срок строительства» (количество кварталов);
- «Скорость строительства» – производный фактор, рассчитываемый как «Площадь объекта (кв. м)»/ «Срок строительства (количество кварталов)»;
- «Количество объектов в очереди»;
- «Проектная площадь жилых помещений в очереди» (кв. м).

Для получения наиболее стабильных распределений дефолтных частот как на обучающей, так и на валидационной выборках, исходные значения каждого риск-фактора были объединены в интервалы.

С целью приведения интервалов риск-факторов к единой сопоставимой шкале с точки зрения уровня дефолтности для каждого интервала риск-факторов на обучающей выборке были рассчитаны значения показателя WOE (Weight of Evidence), которые использовались при разработке и валидации моделей.

Выбранные факторы риска и частоты реализации дефолта (далее – ЧРД) по обучающей выборке

№	Переменная	Предположение (интервалы)	Коэффициент корреляции переменной и дефолта (по модулю)
1	Регион	<ul style="list-style-type: none"> • Астраханская область • Белгородская область • Брянская область • Владимирская область • Волгоградская область • Воронежская область • г. Москва • г. Санкт-Петербург • Дальневосточный, группа 1 • Дальневосточный, группа 2 • Дальневосточный, группа 3 • Ивановская область • Калужская область • Кировская область • Краснодарский край • Ленинградская область • Московская область • Нижегородская область • Новосибирская область • Омская область • Оренбургская область • Пензенская область • Пермский край • Приволжский, группа 1 • Республика Карелия • Республика Марий Эл • Республика Саха (Якутия) • Республика Татарстан (Татарстан) • Алтайский край • Рязанская область • Самарская область • Саратовская область • Свердловская область • Северо-Западный, группа 1 • Северо-Западный, группа 2 • Северо-Кавказский, группа 1 • Сибирский, группа 1 • Сибирский, группа 2 • Сибирский, группа 3 • Смоленская область • Ставропольский край • Тамбовская область • Тверская область • Тюменская область • Удмуртская Республика • Ульяновская область • Уральский, группа 1 • Ханты-Мансийский автономный округ – Югра • Центральный, группа 1 • Центральный, группа 2 • Центральный, группа 3 • Челябинская область • Чувашская Республика (Чувашия) • Южный, группа 1 • Южный, группа 2 	От 16,7% до 17,3% в зависимости от блока
2	Срок строительства	<p>Выделяются 5 групп проектов исходя из первоначально запланированных в проектных декларациях сроков постройки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0–4 квартала • 5–6 кварталов • 7–8 кварталов • 9–10 кварталов • 11+ кварталов (в эту группу относятся объекты со сроком постройки 11 и более кварталов) 	От 11,4% до 11,9% в зависимости от блока
3	Скорость строительства	<p>Выделяются 5 групп проектов по скорости строительства (кв. м в квартал):</p> <ul style="list-style-type: none"> • до 500 кв. м/кв. • 500–1000 кв. м/кв. • 1000–1500 кв. м/кв. • 1500–2500 кв. м/кв. • свыше 2500 кв. м/кв. 	От 3,8% до 5,2% в зависимости от блока
4	Количество объектов в очереди	<p>Выделяются 6 групп проектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 объект • 2 объекта • 3 объекта • 4 объекта • от 5 до 11 объектов • более 12 объектов 	От 11,0% до 12,6% в зависимости от блока

№	Переменная	Предположение (интервалы)	Коэффициент корреляции переменной и дефолта (по модулю)
5	Проектная площадь жилых помещений в группе	Выделяются 3 группы проектов: <ul style="list-style-type: none"> • менее 4 000 кв. м • от 4 000 до 10 000 кв. м • более 10 000 кв. м 	От 7,1% до 8,3% в зависимости от блока

Процесс обучения модели

В целях повышения качества модели и устойчивости ее результатов была применена 3-блочная кросс-валидация (3-fold cross-validation). Этот метод случайным образом разбивает данные на три непересекающихся блока примерно одинакового размера. Поочередно каждый блок рассматривается как валидационная выборка, а остальные два блока – как обучающая выборка. Модель обучается на двух блоках и прогнозирует валидационный блок. Предсказательная способность модели PD оценивалась с помощью коэффициента Джини. Процесс повторяется три раза, и мы получаем три оценки, для которых рассчитывается среднее значение, являющееся итоговой оценкой модели.

Модель реализована в статистическом программном обеспечении «R». В частности, был использован пакет STATS и функция glm, позволяющая оценивать коэффициенты логистической регрессии методом максимального правдоподобия. Ниже приведена статистика показателя ЧРД во всех трех используемых блоках.

Номер блока	Выборка	Количество очередей	Количество дефолтов	Частота реализованных дефолтов
1	Обучающая	12 071	689	5,7%
1	Валидационная	5 991	344	5,7%
2	Обучающая	12 066	700	5,8%
2	Валидационная	5 996	333	5,6%
3	Обучающая	12 021	706	5,9%
3	Валидационная	6 041	327	5,4%
Итого по каждому блоку		18 062	1 033	5,7%

Результаты валидации модели

Номер блока	Выборка	Коэффициент Джини
1	Обучающая	39,6%
1	Валидационная	40,6%
2	Обучающая	40,7%
2	Валидационная	45,0%
3	Обучающая	39,8%
3	Валидационная	40,3%

По совокупности значений коэффициента Джини на обучающей и валидационной выборках можно сделать вывод о приемлемом качестве модели.

В модели имеются факторы с высокой (около 80%) корреляцией: «Скорость» и «Площадь». Как следствие, предложенная комбинация может приводить к нестабильности результатов. Однако, принимая во внимание тот факт, что добавление переменной «Площадь» значительно повышает дискриминационную силу модели во всех используемых блоках, решение об использовании всех пяти из указанных выше переменных является достаточно обоснованным.

Оценка PD для проектов, имеющих просроченность

Рассчитанные по регрессионной модели PD применимы к проектам с отсутствующей просроченностью. Из вышесказанного видно, что частота реализованных дефолтов существенно зависит от срока фактической просроченности. Поэтому для целей расчета резервов и тарифа, в случае наличия просроченности для конкретной очереди на отчетную дату, в качестве PD для этой очереди использовался максимум из (а) рассчитанной выше PD и (б) соответствующей данной очереди частоте реализованных

дефолтов. Для очередей с отсутствующей на отчетную дату просроченностью использовались рассчитанные выше PD.

Учет ухудшения макроэкономической ситуации

С февраля 2022 года на экономическую ситуацию в России отрицательно повлияли обострившийся военно-политический конфликт в регионе, а также продолжающиеся международные санкции в отношении ряда российских компаний и граждан.

Рост инфляции, логистические сложности в импорте строительных материалов, ослабление курса рубля и ожидаемое падение спроса на жилье на первичном рынке вследствие повышения ипотечных ставок и сворачивания программ льготной ипотеки, а также увеличение налоговой нагрузки, могут отрицательно повлиять на финансовое положение застройщиков. Также, при этом трудно оценить влияние инфляции на размер компенсации дольщикам. С одной стороны, инфляция ведет к росту стоимости строительства и рыночной стоимости жилья. С другой стороны, резкий рост инфляции, приведший к столь же резкому росту ключевой ставки Банка России, ограничивает объемы ипотечного кредитования, что может привести к падению рыночной стоимости жилой недвижимости в среднесрочной перспективе.

Исторические частоты дефолтов

Поколения очередей	Частота дефолта
2014	6,44%
2015	10,93%
2016	10,80%
2017	4,49%
2018	2,54%
2019	0,50%
2020	0,28%
2021	0,76%
2022	0,60%
2023	0,76%
Средняя дефолтность	5,72%

Несмотря на обозначенные риски, учитывая отсутствие тенденции к росту частоты дефолтов очередей по поколениям, повышающий коэффициент, рассчитываемый как отношение максимальной частоты дефолта по винтажам на среднюю частоту дефолта по выборке, используемый при предыдущих оценках, не применялся.

4.9 Сведения о методах и подходах, примененных при проведении оценки будущих поступлений имущества

Показатель LGD (Loss given defaults) – отражает среднюю долю потерь Фонда в случае дефолта застройщика.

Имеют место два сценария возмещения гражданам ущерба в случае дефолта застройщика: выплата компенсации по ДДУ и финансирование достройки объектов.

Сценарий 1: выплата по ДДУ

Статья 201.15-2-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» устанавливает права Фонда на земельный участок, расположенные на нем объект (объекты) незавершенного строительства, неотделимые улучшения такого земельного участка, права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения. Указанные активы Фонд получает в обмен на выплату возмещения участникам строительства в соответствии со статьей 13 Федерального закона № 218-ФЗ. Поэтому параметр LGD рассчитывается по формуле:

$$LGD = \frac{\text{Расходы на выплату возмещения} - \text{Полученные доходы}}{\text{Расходы на выплату возмещения}}$$

Сценарий 2: завершение строительства объекта

$$LGD = \frac{\text{Расходы на завершение строительства} - \text{Полученные доходы}}{\text{Расходы на завершение строительства}}$$

«Полученные доходы» могут представлять собой выручку от продажи новых квартир, не проданных на момент дефолта застройщика, либо любые иные доходы, полученные в результате передачи прав собственности на объекты незавершенного строительства, земельные участки, инфраструктурные объекты и коммуникации.

В связи с особенностями оценки стоимости активов (доходов), участвующих в оценке LGD, исходная информация подвергалась дополнительным корректировкам, в частности:

- для сценария выплаты возмещения использовалась наименьшая из двух оценок – полученной конкурсным управляющим и потенциальной прибыли от реализации проекта по завершению строительства объекта. Полученная стоимость является минимальной и наиболее точно отвечает рыночным параметрам.
- для сценария завершения строительства ожидаемая стоимость свободных помещений уменьшалась в сравнении со стоимостями, указанными в отчетах оценщиков, так как последние не учитывали корректировку на масштаб. В результате проведенного анализа был определен фактор дисконтирования стоимости свободных помещений в размере 25,2%, примененный ко всем объектам.

Указанные выше корректировки основаны на ряде дополнительных предположений и, как следствие, могут вносить дополнительную неопределенность в оценку фактора LGD.

Расходы на завершение строительства включают помимо непосредственно стоимости строительства иные сопутствующие расходы, в частности выплаты кредиторам.

По состоянию на 31.12.2024 были проведены заседания Наблюдательного совета Фонда, на которых были приняты решения о финансировании строительства либо выплатах возмещения. Учитывая отсутствие достаточной информации для расчета LGD для сценария выплаты возмещения, было принято решение применять единый LGD для сценария финансирования строительства для обоих сценариев. Данное решение, с учетом исторических данных о том, что компенсациям присуще более низкое значение LGD, является несколько консервативным.

Стоимость расходов на завершение строительства оценивалась в соответствии с пунктом 10(1) Правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона 218-ФЗ, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 № 1192 (далее – Правила), по установленной формуле определения предельного объема финансирования, необходимого для завершения строительства объектов незавершенного строительства.

Согласно пункту 15(1) Правил предельный объем финансирования завершения строительства может быть изменен на основании положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, в ходе которой проведена проверка достоверности сметной стоимости строительства.

По состоянию на 31.12.2024 оценка LGD была скорректирована в части расчета суммы ожидаемых доходов от реализации свободных площадей, не реализованных на момент дефолта застройщика. В результате роста рыночных цен итоговое значение LGD составило 50,24%, что выше оценки прошлого года на 2,3 п.п.

Следует отметить, что в случае наличия существенных и/или систематических ошибок в оценках стоимости активов, могут иметь место существенные ошибки в оценке параметра LGD. По мере накопления статистики необходим мониторинг изменения данного показателя.

4.10 Обоснование выбора и описание прочих допущений и предположений модели расчета резервов

Тяжесть дефолта (Severity)

Тяжесть страховых случаев (Severity) учитывает ограничение компенсации 120 квадратными метрами. На практике учет этого ограничения сложен, поэтому было принято консервативное предположение, что Severity=100%.

Консерватизм оценки дефолтов на уровне проект/очередь (LS)

LS (Lost Square) отражает консервативность присвоения признака дефолта на уровне проекта / очереди, а не на уровне дома.

Проект / очередь может объединять строительство нескольких домов, связанных между собой в один проект посредством некоторых характеристик.

При применении данного допущения ряд сданных домов и строящихся домов получают статус «дефолт», потому что они были объединены в проекты / очереди, в целом признанные дефолтами.

При анализе исторических данных по проектам / очередям, фактически зафиксированным как остановленные, было выявлено, что порядка 93% жилых площадей попали в фактически остановленные дома, при этом порядка 7% жилых площадей попали в дома, которые были либо сданы, либо находятся в процессе строительства. Следовательно, допущение LS=100% в проекте-дефолте может быть излишне консервативным.

Анализ исторических данных дал оценку LS=85%. Однако, для оценки обязательств во избежание излишнего оптимизма было принято решение использовать 95% значение данного параметра.

Ставка дисконтирования

За основу ставки дисконтирования была принята средневзвешенная ставка доходности, посчитанная на основе средневзвешенной эффективной ставки по депозитам, имеющимся в инвестиционном портфеле Фонда на 31.12.2024.

В прогнозном периоде ставка дисконтирования была скорректирована на прогнозное изменение краткосрочных процентных ставок, согласно данным Банка России на февраль 2025 года.

Используемое значение квартальной ставки дисконтирования представлено в таблице ниже:

Год	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1 квартал	5,50%	3,93%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%
2 квартал	5,15%	3,93%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%
3 квартал	5,15%	3,93%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%
4 квартал	5,15%	3,93%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%	2,88%

Расходы Фонда

Для целей прогнозирования операционных расходов Фонда использовался удельный показатель – сумма операционных расходов на 1 рубль ответственности, покрываемой Фондом, который рассчитывался как отношение фактических операционных расходов к ответственности на дату оценки.

В прогнозном периоде удельный показатель корректировался на уровень годовой инфляции в Российской Федерации, согласно среднесрочным прогнозам Банка России (на февраль 2025 года).

Актуарий ознакомился с результатами расчетов и принимает значение удельных расходов Фонда для проведения актуарных расчетов.

Financial Stability Indicator (FSI)

FSI (Financial Stability Indicator) – показатель, учитывающий, что в июле 2018 года вступили в силу законодательные нормы, ограничивающие доступ застройщиков с недостаточной финансовой устойчивостью и опытом к участию в долевом строительстве.

Указанные выше ограничения достаточно существенно влияют на возможность компании исполнять свои обязательства, в первую очередь, на частоты дефолтов. Для оценки указанного эффекта Фонд предполагает, что требованиям будут удовлетворять только самые крупные из застройщиков.

Исходя из этого предположения и разницы исторических данных относительно частоты дефолта по выборке в целом и по выборке крупнейших 150 застройщиков рассчитывается показатель FSI=31,35%, который используется для оценки тарифа для проектов с разрешением на строительство (далее – РнС), выданными начиная с 3 квартала 2018 года.

4.11 Обоснование выбора и описание допущений и предположений, процедур и методов, использованных при проведении проверки адекватности оценки обязательств

Учетная политика Фонда предполагает, что резервы оценены методом наилучшей оценки.

Модель оценки, используемая Актуарием для оценки обязательств Фонда, является моделью на основе наилучшей оценки, в связи с чем дополнительные процедуры проверки адекватности не требуются.

4.12 Обоснование выбора и описание методов, допущений и предположений, использованных при определении стоимости активов

Стоимость активов Фонда учитывается по справедливой (рыночной) стоимости. Вместе с тем, в отдельных случаях, когда отсутствует рыночная стоимость, а оценка справедливой стоимости, исходя из природы и параметров инструментов, не существенно отличается от балансовой, может использоваться текущая балансовая оценка.

Оценка стоимости производится на основе информации о располагаемых Фондом финансовых вложениях, предоставленных Фондом. Сверок предоставленных Фондом данных с первичными документами Актуарий не производил.

4.13 Обязательства Фонда перед участниками долевого строительства

Согласно Учетной политике Фонда, обязательства оцениваются методом наилучшей оценки.

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 оцененную без какой-либо явной или неявной маржи надежности стоимость обязательств по оплате произошедших дефолтов застройщиков и расходов на их урегулирование, а также будущих поступлений.

По состоянию на 31.12.2024 сумма обязательств Фонда составила **80 184** млн рублей, в том числе обязательства по будущим убыткам в размере **75 690** млн рублей и обязательства по состоявшимся убыткам (РЗУ) в размере **4 494** млн рублей.

Как и при оценке обязательств Фонда по состоянию на 31.12.2023 из расчета исключены объекты в г. Москве в связи с деятельностью «Московского фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – фонд Москвы). Фонд Москвы учрежден Постановлением Правительства Москвы от 09.10.2019 № 1313-ПП (далее – Постановление Правительства № 1313-ПП). Постановлением Правительства № 1313-ПП (пункт 2.8) и Уставом фонда Москвы предусмотрена схема финансирования фонда Москвы без привлечения средств федерального бюджета и (или) средств Фонда. Подобная форма финансирования предусмотрена статьей 21.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ). Кроме того, пунктом 2.10 Постановления Правительства № 1313-ПП предусмотрена субсидиарная ответственность г. Москвы по обязательствам фонда Москвы.

При этом фонд Москвы создан с теми же целями и в соответствии с теми же нормативными актами, что и Фонд. В соответствии с положениями статьи 21.3 Федерального закона № 214-ФЗ, фонд Москвы принимает на себе основные обязательства в отношении застройщиков г. Москвы, которые ранее нес Фонд, в связи с чем у Фонда нет основания для признания обязательств в отношении застройщиков г. Москвы в полном объеме.

В то же время имеются некоторые расхождения в нормативных документах, которые могут свидетельствовать о том, что у Фонда могут возникнуть обязательства перед дольщиками проблемных объектов г. Москвы. Это связано с тем, что пп.2.2.1 Устава фонда Москвы предметом деятельности фонда определяет «Обеспечение завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества на территории города Москвы», в то время как обязательства Фонда распространяются не только на завершение строительства, но и на денежное возмещение ущерба граждан – участников долевого строительства. Это означает, что гипотетически могут возникнуть ситуации, связанные с урегулированием отношений дольщиков с застройщиками г. Москвы, в которых Фонд понесет расходы на выплату денежного возмещения.

Однако в настоящий момент времени Фонд не располагает какой-либо информацией, которая позволила бы сделать достоверный вывод о реальной возможности и (или) вероятности возникновения подобных ситуаций. Появление подобной информации возможно только по мере появления реальной практики при осуществлении фондом Москвы своей деятельности.

Ознакомившись с приведенной выше аргументацией и соответствующей законодательной базой, Актуарий считает обоснованным решение об исключении застройщиков г. Москвы из расчета резервов по состоянию на 31.12.2024.

Сумма ответственности и обязательств Фонда по ДДУ, в отношении которых застройщиками были осуществлены обязательные отчисления (взносы) в Фонд, а также сумма ответственности и обязательств Фонда в соответствии с Федеральным законом № 153-ФЗ в разрезе субъектов Российской Федерации по состоянию на 31.12.2024 приведены в таблице ниже (в млн рублей):

Группа субъектов	Ответствен- ность по ДДУ	Обязатель- ства по ДДУ	Ответствен- ность по 153- ФЗ	Обязатель- ства по 153- ФЗ	Итого ответствен- ность	Итого обязатель- ства
Северо-Западный ФО	51 188	13 071	2 480	1 239	53 668	14 310
Центральный ФО	39 927	13 902	9 560	8 277	49 487	22 179
Южный ФО	41 340	10 849	3 982	2 231	45 322	13 080
Приволжский ФО	22 408	5 041	3 311	2 890	25 719	7 931
Уральский ФО	18 513	4 341	1 741	1 266	20 254	5 607
Сибирский ФО	19 002	5 583	4 681	2 418	23 683	8 001
Дальневосточный ФО	7 175	2 039	3 259	1 215	10 434	3 254
Северо-Кавказский ФО	3 362	1 095	620	236	3 982	1 331
Итого	202 915	55 921	29 634	19 772	232 549	75 693

Движение обязательств по РЗУ за 2024 год приведено в таблице ниже:

	Сумма, млн руб.
РЗУ по состоянию на 01.01.2024	3 154
Начислено	2 304
Выплачено	(964)
РЗУ по состоянию на 31.12.2024	4 494

Кроме указанных выше обязательств Актуарий произвел оценку условных обязательств Фонда в отношении ответственности страховых компаний по договорам страхования ответственности застройщиков, информация о которой не была предоставлена Фонду.

С учетом описанных ранее предположений Актуарием был оценен объем суммарных ожидаемых дисконтированных убытков в отношении переданных страховщиками обязательств (за исключением объектов на территории г. Москвы), который должен был быть принят в соответствии с Федеральным законом № 153-ФЗ по состоянию на 31.12.2024. Этот объем составил 8,9 млрд рублей.

4.14 Ретроспективный анализ достаточности сформированных обязательств

По состоянию на 31.12.2023 обязательства Фонда, включая РЗУ, составляли 116,16 млрд рублей. Достаточность этих обязательств будет окончательно известна после того, как все обязательства Фонда по объектам, которые были застрахованы на 31.12.2023 будут урегулированы. По состоянию на 31.12.2024 можно только оценить текущую ситуацию. Соответствующий анализ показан в приведенной ниже таблице (в млн рублей):

	Сумма, млн руб.
Резервы на 31.12.2023 (обязательства + РЗУ)	116 157
Выплаты по обязательствам, сформированным на 31.12.2023, за счет средств компенсационного фонда	(921)
Остаток резерва на 31.12.2024	73 155
Профицит/(дефицит)	42 081

Текущая оценка показала профицит резервов в размере 42 млрд руб.

Окончательная оценка адекватности резервов будет получена только после выполнения Фондом всех обязательств.

4.15 Стоимость активов и их структура - стоимость имущества компенсационного фонда

Компенсационный фонд является основной гарантией защиты прав участников долевого строительства, введенной взамен действующих ранее способов обеспечения исполнения обязательств застройщиков (страхования гражданской ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение ими обязательств по передаче жилых помещений и поручительства банка по этим обязательствам застройщиков). Федеральным законом № 218-ФЗ определяется размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд, а также порядок их внесения. Регулируются порядок и условия выплаты возмещения гражданам-участникам долевого строительства за счёт средств компенсационного фонда при несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Структура активов компенсационного фонда и их стоимость по состоянию на 31.12.2024 представлена в таблице ниже:

	Стоимость, млн рублей	Доля
Денежные средства на счетах в банке	379	100,0%
Итого	379	100,0%

Денежные средства на счетах в банке формируются за счет взносов застройщиков в компенсационный фонд. Денежные средства размещены на счетах в топ-30 российских банках по размеру активов, которые на 31.12.2024 имеют действующую банковскую лицензию и не находятся в стадии ликвидации. Согласно проведенному анализу активов компенсационного фонда был сделан вывод о возможности использования балансовой стоимости всех активов компенсационного фонда для целей настоящего анализа.

4.16 Распределение ожидаемых поступлений денежных средств от активов и ожидаемых сроков исполнения обязательств

В таблице ниже приведены денежные потоки по текущим обязательствам Фонда и активам компенсационного фонда в их покрытие (в млн рублей):

	До 3-х месяцев	От 3-х до 12 месяцев	Более 1 года	Итого
Денежные средства на счетах в банке	379	-	-	379
Итого активы	379	-	-	379
Резерв по обязательствам	4 668	41 178	34 338	80 184
Итого обязательства	4 668	41 178	34 338	80 184
Чистая позиция по активам и обязательствам	(4 289)	(41 178)	(34 338)	(79 805)
Совокупная чистая позиция	(4 289)	(45 467)	(79 805)	

Информация относительно ожидаемого распределения по срокам обязательств определена Актуарием на основе расчетов обязательств Фонда. Информация по ожидаемым денежным потокам, связанным с активами, предоставлена Фондом. Вместе с тем Актуарий считает необходимым отметить, что оценка ожидаемых сроков исполнения обязательств по срокам является консервативной, так как основывается только на модели возникновения дефолта и не принимает во внимание в явном виде сроки, связанные с процедурами урегулирования задолженности, возникающей при дефолте.

4.17 Анализ чувствительности обязательств

Результаты проведенного анализа чувствительности обязательств Фонда к наиболее значимым использованным предположениям приведены в таблице ниже:

Параметр	Шоковое предположение*	Изменение обязательств**	
		млн руб.	%
PD	+10%	4 638	5,8%
	-10%	-7 337	-9,1%
LGD	+10%	14 828	18,5%
	-10%	-14 828	-18,5%

* К предположению PD применялся мультипликативный шок, то есть PD умножались на 1,1 и 0,9, но с учетом попадания параметра в диапазон [0%, 100%].

К предположению LGD применялся аддитивный шок, то есть к базовому значению LGD прибавлялись и вычитались 10%.

** Изменение обязательств в млн руб. измерялось как разница между обязательствами после шока и обязательствами до шока. Изменение обязательств в % измерялось как отношение обязательств в млн руб. к обязательствам до шока.

Анализ чувствительности обязательств Фонда показывает относительную стабильность используемой модели, в том числе по сравнению с предыдущим оцениванием. Относительная значимость параметра LGD объясняется ростом рыночной стоимости жилья.

4.18 Оценка индикативного диапазона тарифа, позволяющего Фонду исполнять принятые обязательства перед гражданами – участниками долевого строительства

В ходе оценки исполнения Фондом обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства Актуарий предполагал, что Фонд не имеет своей целью извлечение прибыли. Соответственно, тариф призван обеспечить исключительно безубыточность работы Фонда, обеспечение прибыльности Фонда тарифом не предполагается. Тариф рассчитывался исключительно с целью компенсации дефолтов по ДДУ, взносы по которым поступят в Фонд после 31.12.2024. Тариф не предназначен для покрытия компенсаций по дефолтам по ДДУ, взносы по которым поступят в иные периоды. В расчет тарифа также не включены возможные поступления по проектам, которые переданы или будут переданы Фонду страховыми компаниями в соответствии с Федеральным законом 153-ФЗ.

Как и при расчете резервов, при расчете индикативного диапазона тарифа исключалась ответственность Фонда в отношении застройщиков г. Москвы, так как указанная ответственность принята фондом Москвы.

Центральная оценка тарифа покрывает средние ожидаемые компенсации Фонда по дефолтам, (то есть, тариф, обеспечивающий платежеспособность Фонда в 50% случаев) и составляет **10,0%** от суммы ответственности по ДДУ (на 31.12.2023 – **13,8%**).

Центральная оценка тарифа (как и сумма ответственности по ДДУ) на 31.12.2024 была рассчитана для каждой из двух групп объектов – отдельно для группы объектов с датой выдачи РнС до 1 октября 2017 года, и отдельно для группы объектов с датой выдачи РнС начиная с 1 октября 2017 года и позже. Соответственно, данные справочные центральные оценки тарифов составляют:

- **13,9%** для объектов с датой выдачи РнС до 1 октября 2017 года (соответствующая оценка на 31.12.2023 составляла **13,1%**) и
- **8,8%** для объектов с датой выдачи РнС начиная с 1 октября 2017 года и позже (соответствующая оценка на 31.12.2023 составляла **14,0%**).

Изменение тарифа по сравнению с оценкой на 31.12.2023 объясняется актуализацией параметров PD, LGD, Severity и ставкой дисконтирования (см. п. 4.9).

4.19 Оценка исполнения обязательств Фонда перед гражданами – участниками долевого строительства в условиях текущих поступлений обязательных отчислений (взносов) застройщиков

Исходя из результатов определения индикативного диапазона возможного тарифа, можно заключить, что текущий тариф в размере **1,2%** от суммы ДДУ явно занижен и не является адекватным для исполнения Фондом своих обязательств.

5 *Иные сведения, выводы и рекомендации*

5.1 *Выводы по результатам проведенного оценивания*

По результатам проведенных процедур Актуарий подтверждает, что:

- используемые при проведении актуарных расчетов методы являются адекватными поставленным перед Актуарием задачам;
- используемые методы и полученные на их основе параметры являются адекватными для решения поставленных перед Актуарием задач;
- не обнаружено существенных ошибок в расчетах, произведенных в отношении результатов расчетов и иных показателей, раскрытых в настоящем актуарном заключении.

По результатам проведенного актуарного оценивания Актуарий подтверждает, что оценки обязательств Фонда, отраженные в консолидированной финансовой отчетности Фонда, подготовленной в соответствии с МСФО, во всех существенных отношениях являются адекватными.

Основываясь на данных, предоставленных Фондом относительно стоимости и срочности располагаемых активов, Актуарий делает вывод, что активы Фонда являются адекватно оцененными, но не достаточными для исполнения всех текущих и потенциальных обязательств перед участниками долевого строительства: ни в целом, ни в краткосрочном (до 1 года) периоде.

По результатам проведенного актуарного оценивания Актуарий подтверждает, что текущий размер величины обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд не является адекватным и достаточным для выполнения обязательств Фонда перед гражданами – участниками долевого строительства.

В соответствии с Федеральным законом № 478-ФЗ от 25.12.2018 с 01.07.2019 застройщикам при строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости допускается привлечение денежных средств граждан и юридических лиц только с использованием эскроу счетов, за исключением случаев, когда объект недвижимости на 01.07.2019 одновременно соответствует следующим критериям, перечисленным в Постановлении Правительства от 22.04.2019 года №480:

- количество заключенных договоров участия в долевом строительстве подтверждает реализацию участникам долевого строительства не менее 10% общей площади, указанной в проектной декларации проекта строительства;
- степень готовности проекта строительства составляет не менее 30%.

Соответственно, после того, как строительство и сдача таких объектов будут завершены, застройщики смогут привлекать денежные средства только в рамках эскроу счетов. Учитывая факт, что при использовании эскроу счетов застройщик не осуществляет отчисления компенсационный фонд (пункт 4 статьи 15.4 Закона 214-ФЗ), Актуарий ожидает дальнейшее снижение как взносов в компенсационный фонд, так и обязательств Фонда, что подтверждает прогноз Фонда.

5.2 *Наличие существенных ограничений моделей, используемых для оценки обязательств Фонда и тарифов обязательных отчислений (взносов)*

Оценка обязательств и тарифов опирается на показатели, в основе расчета которых лежат достаточно сложные модели, которые, однако, являются существенным упрощением реальных процессов возникновения дефолтов, размера компенсации/достройки и урегулирования. Упрощения приводят к наличию значительного модельного риска, возникающего вследствие отличия математических моделей от реальной жизни. В наибольшей мере модельный риск связан с предположениями, лежащими

в основе оценки вероятности дефолта PD, в частности, с использованием модели дефолта очередей вместо дефолта застройщиков, что не позволяет в полной мере учитывать характеристики, связанные с конкретными застройщиками.

Наряду с модельным риском имеет место также параметрический риск, связанный с возможными ошибками в оценке параметров модели. Параметры модели оцениваются по ограниченному объему исторических данных, а именно, очередей, начатых в 2014–2023 годы, с первоначально запланированным сроком строительства более 21, 35, 22, 29, 25, 20, 17, 14, 10 и 7 кварталов соответственно.

Оценка параметров связана с большим количеством предположений и ограничений, в частности:

- предполагается полнота и несмещенность данных, представленных Фондом и использованных для построения моделей в отношении периодов, используемых для построения модели;
- невозможно учесть влияние внешней среды (включая тренды) на поведение ключевых участников рынка (как со стороны продавцов, так и со стороны покупателей) в течение периода, используемого для определения параметров модели. Указанное влияние может носить как макроэкономический характер, так и микроэкономический характер;
- устойчивость выявленных статистических закономерностей;
- устойчивость структуры рынка ДДУ;
- невозможно учесть деятельность Фонда, которая оказывают существенное влияние на поведение участников рынка.

Вышесказанное может привести к существенному отличию фактических значений параметров от их текущих прогнозных значений, оцениваемых на основе исторических данных.

Как модельный, так и параметрический риск остаются на высоком уровне в том числе вследствие факторов, описанных в п. 5.3. В экстремальном варианте это может привести к невозможности использования текущих моделей и необходимости построения новых моделей.

5.3 Факторы, которые могут оказать существенное влияние на точность полученных результатов актuarного оценивания

С учетом особенностей деятельности Фонда и текущей экономической ситуации следующие события могут оказать влияние на изменение полученных результатов актuarного оценивания.

В 2024 году рынок новостроек столкнулся с заметным снижением продаж, что стало следствием ряда экономических факторов. По сравнению с предыдущим годом, объем продаж квартир в новостройках упал на 22%. Основной причиной этого падения стало прекращение действия безадресной льготной ипотеки, что значительно уменьшило доступность жилья для покупателей. Кроме того, повышение ключевой ставки Центральным Банком РФ в октябре 2024 года оказало дополнительное давление на ипотечный рынок, что привело к сокращению выданных ипотечных кредитов на 38,9% по итогам года.

Рынок труда в строительной отрасли продолжает испытывать дефицит рабочей силы. С учетом роста цен на стройматериалы выше уровня инфляции, это может привести к дальнейшему росту стоимости строительства и увеличению стоимости жилья.

В соответствии с вышесказанным возможен рост вероятности катастрофических убытков, которые могут привести к существенному отличию ситуации в будущем от исторических данных, на основе которых были спрогнозированы вероятности дефолта застройщиков, а также данных, которые использовались для прогноза взносов по ДДУ. Снижение покупательной способности населения и удержание ипотечных ставок на высоких уровнях могут привести к значительному перепроизводству жилья. Это может привести к существенной разнице между использованными историческими данными и прогнозируемым для целей резервирования и тарификации в рамках поставленной задачи.

5.4 Рекомендации ответственного актуария, относящиеся к следующему отчетному периоду

5.4.1 Состав резервов и методы актуарного оценивания обязательств, включая применяемые допущения и предположения

По состоянию на 31.12.2024 Актуарий не видит необходимости изменять состав резервов либо используемые методы оценки резервов.

Актуарий рекомендует уточнить методы определения параметров, используемых при оценке будущих обязательств. В частности:

- рассмотреть возможность перехода на модель дефолта застройщика;
- предусмотреть возможность оценки параметров Severity и LS.

Вместе с этим, при оценивании по результатам 2025 года на первый план может выйти необходимость корректировки статистических оценок параметров на базе новейшего опыта и экспертных оценок.

5.4.2 Необходимость изменения тарифной политики

Тариф 10,0%, необходимый для покрытия средней ожидаемой реализации рисков (см. раздел 5.6), значительно превышает используемый в настоящее время тариф, равный 1,2%.

Для обеспечения платежеспособности Актуарий рекомендует Фонду повысить тарифы. Повышение тарифов следует проводить до уровня, превышающего тариф для покрытия средней ожидаемой реализации рисков.

Кроме того, Актуарий рекомендует Фонду дополнительно проанализировать и рассмотреть возможность установления дифференцированных взносов в зависимости от факторов, влияющих на вероятность дефолта.

5.4.3 Необходимость осуществления иных действий, направленных на повышение качества актуарного оценивания обязательств

Актуарий считает возможным высказать следующие дополнительные рекомендации:

- усовершенствовать процесс анализа финансовой отчетности застройщиков, включая финансовую (бухгалтерскую) отчетность и кредитные рейтинги (в случае наличия);
- рассмотреть возможность изменения подхода к построению выборки для модели вероятности дефолта и определения дополнительных факторов, которые могут быть использованы при оценке обязательств Фонда в будущем. В частности, от подхода, в котором вероятность дефолта строящихся объектов определяется на основании информации об уровне дефолтов в зависимости от просроченности сроков сдачи объектов, перейти к использованию для обучения модели информации только по завершившемся (сданным или остановленным) очередям. В этом случае просроченность может быть добавлена в качестве дополнительного фактора в модель вероятности дефолтов;
- провести анализ методик, используемых оценщиками для оценки стоимости активов, которые может получить Фонд в случае принятия решения о выплате возмещения и привести их к единой методике, соответствующей целям оценки.

5.5 Сведения о выполнении организацией рекомендаций, содержащихся в актуарном заключении за предыдущий отчетный период

В течение 2024 года Фондом были полностью или частично выполнены следующие рекомендации Актуария:

- уточнить модель в части определения момента ожидаемого дефолта и ожидаемого завершения строительства.

Остальные рекомендации Актуария требуют для своей реализации дополнительного анализа.

Ответственный актуарий



Бибисhev В.Р.

Перечень нормативных правовых актов, в разработке которых Фонд принимал участие

- Федеральный закон от 08.08.2024 № 282-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который принят во исполнение постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 № 34-П в целях определения порядка удовлетворения требований бывших залоговых кредиторов, чьи требования к застройщику были обеспечены правами на земельный участок с объектами незавершенного строительства, переданными Фонду или фонду субъекта Российской Федерации в целях восстановления прав граждан-участников строительства.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28.02.2024 № 227, а также постановление Правительства Российской Федерации от 21.11.2024 № 1599 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 28 февраля 2024 г. № 227», регулирующие правила предоставления Фонду субсидий из федерального бюджета на цели, связанные с реализацией возложенных на него функций и полномочий.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.03.2024 № 272 «О некоторых вопросах распоряжения публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» имуществом, расположенным на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области», которым установлен правовой механизм распоряжения Фондом на торгах и без проведения торгов отдельными объектами движимого имущества, расположенного на территориях воссоединенных субъектов Российской Федерации и переданного в качестве имущественного вноса Российской Федерации в имущество Фонда.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 30.05.2024 № 721 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», которым предусматривается участие Фонда в процедуре отбора инфраструктурных проектов, финансируемых за счет бюджетных кредитов, предоставляемых из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации.

- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.06.2024 № 808 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 20 августа 2022 г. № 1469», которым предусмотрен механизм перераспределения между субъектами Российской Федерации части лимитов субъектов Российской Федерации в случае несвоевременного заключения государственных и (или) муниципальных контрактов в рамках реализации программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 22.06.2024 № 846 «Об утверждении Правил заключения оператором комплексного развития территории соглашения с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, главой местной администрации в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Российской Федерации», урегулировавшее содержание, условия и порядок заключения соглашений между оператором комплексного развития территории и уполномоченными органами публичной власти в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Российской Федерации.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 21.06.2024 № 839 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», которым уточнена процедура подготовки и принятия решения Правительства Российской Федерации о комплексном развитии территории.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 29.07.2024 № 1022, регулирующее правила предоставления Фонду субсидий из федерального бюджета на цели, связанные с реализацией возложенных на него функций и полномочий.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23.07.2024 № 998 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 7 октября 2017 г. № 1231», согласно которому устав Фонда дополнен новой целью деятельности, а также детализирующими ее функциями и полномочиями Фонда, уточнена компетенция правления Фонда.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.08.2024 № 1089 «О возмещении российским кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным участникам свободной экономической зоны на территориях

Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области», установившее правовые основы для запуска новой программы льготного кредитования участников свободной экономической зоны на территориях воссоединенных субъектов Российской Федерации.

- Постановление Правительства Российской Федерации от 16.08.2024 № 1097, регулирующее правила предоставления Фондом финансовой поддержки бюджетам субъектов Российской Федерации.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.07.2024 № 923 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», которым внесены изменения, направленные на совершенствование отдельных вопросов предоставления Фондом займов юридическим лицам за счет средств Фонда национального благосостояния в целях реализации проектов по строительству, реконструкции, модернизации объектов инфраструктуры.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 19.10.2024 № 1396 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47», которым внесены уточнения в механизм проведения оценки технического состояния многоквартирных домов в целях признания многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 21.10.2024 № 1417, регулирующее отдельные вопросы реализации функций и полномочий Фонда.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.11.2024 № 1499 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2022 г. № 87», которым предусмотрено казначейское сопровождение в 2024 году денежных средств, предоставленных Фонду, а также предоставленных Фондом в виде займов юридическим лицам за счет средств Фонда национального благосостояния.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 30.11.2024 № 1690 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 16 марта 2019 г. № 278», которым урегулированы случаи перераспределения финансовой поддержки между субъектами Российской Федерации в целях оперативного и рационального расходования субъектами Российской Федерации бюджетных

средств, выделяемых на переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

- Постановление Правительства Российской Федерации от 11.12.2024 № 1764 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 г. № 1192», принятое в целях приведения в соответствие с нормами Федерального закона от 08.08.2024 № 282-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Распоряжение Правительства Российской Федерации от 11.11.2024 № 3229-р (О внесении изменений в паспорт инвестиционного проекта «Программа финансирования строительства, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры за счет средств публично-правовой компании «Фонд развития территорий», полученных из средств Фонда национального благосостояния), которым на период до 2025 года включительно продлены сроки реализации инвестиционного проекта и уточнены объемы финансирования в 2024-2025 годах.
- Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.10.2024 № 2926-р (О внесении изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 19 июля 2024 г. № 1927-р), которым уточнен объем средств, предоставляемых в целях возмещения недополученных доходов, возникающих у кредитных организаций в связи с реализацией программы льготного кредитования участников свободной экономической зоны на территориях воссоединенных субъектов Российской Федерации в 2024 году.
- Приказ Минстроя от 25.06.2024 № 412/ПР «О внесении изменений в типовую форму инвестиционной декларации, прилагаемую к заявлению о заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 июня 2023 г. № 461/пр», которым усовершенствована форма инвестиционной декларации для заполнения субъектами малого и среднего предпринимательства.
- Закон Луганской Народной Республики от 08.02.2024 № 43-1 «Об особенностях регулирования имущественных прав в отношении бесхозяйных движимых вещей, расположенных

на объектах недвижимого имущества, находящихся на территории Луганской Народной Республики».

- Закон Донецкой Народной Республики от 13.02.2024 № 52-РЗ «Об особенностях регулирования имущественных прав в отношении бесхозяйных движимых вещей, расположенных на объектах недвижимого имущества, находящихся на территории Донецкой Народной Республики».
- Постановление Правительства Луганской Народной Республики от 01.03.2024 № 37/24 «Об утверждении порядка ведения Реестра движимого имущества, ранее признанного бесхозяйным, право государственной собственности на которое возникло у Луганской Народной Республики».
- Постановление Правительства Луганской Народной Республики от 05.03.2024 № 42/24 «Об утверждении Порядка реализации юридическим лицам, участвующим в выполнении государственного оборонного заказа, обеспечении деятельности военно-промышленного комплекса, движимого имущества, ранее признанного бесхозяйным, право государственной собственности на которое возникло у Луганской Народной Республики».
- Закон Херсонской области от 18.03.2024 № 32-ЗХО «Об особенностях регулирования имущественных прав в отношении бесхозяйных движимых вещей, расположенных на объектах недвижимого имущества, находящихся на территории Херсонской области».
- Распоряжение Правительства Луганской Народной Республики от 15.03.2024 № 91-р/24 «Об определении электронных площадок».
- Закон Запорожской области от 20.05.2024 № 28 «Об особенностях регулирования имущественных прав в отношении бесхозяйных движимых вещей, расположенных на объектах недвижимого имущества, находящихся на территории Запорожской области».
- Приняты изменения в Модельный закон «Об особенностях регулирования имущественных прав в отношении бесхозяйных движимых вещей, расположенных на объектах недвижимого имущества, находящихся на территории субъекта Российской Федерации», которым установлена упрощенная процедура передачи в собственность Фонда бесхозяйного движимого имущества, выявленного на недвижимом имуществе, переданном Фондом в аренду на территории воссоединенных субъектов Российской Федерации.

Приложение № 3 к протоколу заседания
Наблюдательного совета публично-правовой
компании «Фонд развития территорий» от 21.03.2025
№ НС-04/2025

Отчет об использовании средств целевого фонда

Дата	Назначение платежа	Сумма, руб.
17.09.2024	Выплата по соглашению о новации от 13.09.2024 № ФРТ-ЗПП/ЗС-580/24	4 847 194,00
31.10.2024	Выплата по соглашению о расторжении договора участия в долевом строительстве от 16.02.2018 №ДУ-12-22-126 от 29.10.2024	10 226 698,00
05.12.2024	Выплата по соглашению о расторжении договора участия в долевом строительстве от 12.08.2016 №ДУ-19-264 от 21.11.2024	7 506 647,00
10.12.2024	Возмещение выплаты, произведенной 18.10.2024, по соглашению о расторжении договора участия в долевом строительстве от 10.08.2016 №ДУ-10 от 04.10.2024	7 075 702,00
10.12.2024	Выплата по соглашению о расторжении договора участия в долевом строительстве от 01.11.2016 №ДУ-К19-1109 от 26.11.2024	376 295,00
20.12.2024	Выплата по соглашению о расторжении договора участия в долевом строительстве от 08.06.2017 №ДУ-14-14-091 от 18.12.2024	7 097 160,00
25.12.2024	Выплата по решению суда от 26.08.2024 №2-1579/2024 *	11 326 869,00
Всего использование средств целевого фонда		48 456 565,00

* Расторжение договора долевого участия от 29.01.2018 № ДУ-12-64-035 по решению суда от 26.08.2024 № 2-1579/2024. Выплата осуществлена по рыночной стоимости объекта в соответствии с критериями использования целевого фонда.

