



Фонд
развития
территорий

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ
«ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ»
ЗА 2025 ГОД



01 ПРИВЕТСТВЕННЫЕ СЛОВА 8

Обращение председателя наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд развития территорий» ¹	10
Обращение председателя попечительского совета Фонда	13
Обращение генерального директора Фонда	18

02 МИССИЯ, СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ И КЛЮЧЕВЫЕ ЗАДАЧИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА 22

03 ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА ЗА 2025 ГОД 28

Общие сведения	30
Достижение ключевых показателей эффективности деятельности Фонда за 2025 год	31
Корпоративное управление	32
Внутренний аудит	41
Внутренний контроль и управление рисками	43
Развитие цифровой платформы	46
Информационно-разъяснительная деятельность	49
Содействие в подготовке кадров в сфере жилищно-коммунального хозяйства	51
Реализация функций и полномочий Фонда и совершенствование нормативного регулирования	54

¹ Далее – Фонд, Фонд развития территорий, ППК «Фонд развития территорий», ФРТ, ППК ФРТ, компания.

Сопровождение программ развития инфраструктуры опорных населенных пунктов и улучшение качества среды для жизни	62
--	----

Аналитическая работа	63
----------------------	----

04 ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕНИИ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ФОНДА 66

Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного Фонда	68
--	----

Переселение граждан из домов, признанных аварийными	69
---	----

Содействие в реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в рамках программ переселения из аварийного жилищного фонда	74
---	----

Выполнение субъектами Российской Федерации условий предоставления финансовой поддержки	74
--	----

Развитие и модернизация инфраструктуры	76
--	----

Предоставление заемного финансирования на проекты строительства, реконструкции и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры за счет средств Фонда национального благосостояния	77
---	----

Использование финансовой поддержки субъектами Российской Федерации на подготовку и реализацию проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры (постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2015 №1451)	79
---	----

Предоставление финансовой поддержки регионам на реализацию проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры (постановление Правительства Российской Федерации от 08.12.2022 № 2253)	80
---	----

Результаты мониторинга выполнения мероприятий, реализуемых за счет средств субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации и бюджету г. Байконура в рамках федерального проекта «Модернизация коммунальной инфраструктуры»	81
---	----

Мониторинг реализации инфраструктурных проектов, финансируемых с привлечением средств инфраструктурных бюджетных кредитов	82
Мониторинг реализации проектов за счет специальных казначейских кредитов	84
Сопровождение подачи заявок и мониторинг реализации инфраструктурных проектов, финансируемых с привлечением средств казначейских инфраструктурных кредитов на новые инфраструктурные проекты	85
Мониторинг комплексных планов модернизации коммунальной инфраструктуры	87
Повышение эффективности региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов	90
Мониторинг реализации региональных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов	90
Предоставление финансовой поддержки на капитальный ремонт многоквартирных домов, в том числе замену лифтов с истекшим сроком эксплуатации	93
Формирование эффективных механизмов управления жилищным фондом	94
Восстановление прав граждан – участников строительства	95
Ответственность Фонда по защите прав и законных интересов граждан – участников строительства, основные результаты	95
Сведения о продаже помещений во введенных в эксплуатацию объектах в 2025 году	97
Направления дальнейшего распоряжения имуществом: реализация объектов недвижимости, использование земельных участков	97
Мониторинг финансового состояния застройщиков	99

Аккредитация арбитражных управляющих, судебная работа	101
--	-----

Реализация проектов комплексного развития территорий в качестве оператора	102
--	-----

05 КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА, УЧАСТИЕ ФОНДА В РЕШЕНИИ СОЦИАЛЬНЫХ ЗАДАЧ, ОСУЩЕСТВЛЕНИИ МЕРОПРИЯТИЙ, НАПРАВЛЕННЫХ НА ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ И ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ 106

Кадровая политика	108
-------------------	-----

Участие Фонда в решении социальных задач, осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение безопасности и охраны окружающей среды	111
--	-----

06 ПРИЛОЖЕНИЯ 114

Приложение № 1. Отчет об использовании имущества Фонда	116
---	-----

Приложение №2. Информация о совершении Фондом сделок, предусмотренных статьей 17 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»	118
---	-----

Приложение №3. Перечень нормативных правовых актов, в разработке которых Фонд принимал участие	122
---	-----

Приложение №4 Аналитический отчет по реализации программ Фонда в сфере коммунального хозяйства (дополнительный документ)	
--	--

Приложение № 5. Отчет об инвестировании временно свободных средств Фонда	126
---	-----

Приложение № 6. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда за 2025 год и аудиторское заключение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда за 2025 год	134
Приложение № 7. Годовая консолидированная финансовая отчетность Фонда за 2025 год и аудиторское заключение о годовой консолидированной финансовой отчетности Фонда за 2025 год	183
Приложение № 8. Актуарное заключение по итогам обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда по состоянию на 31.12.2025	235
Приложение №9. Отчет об использовании средств целевого фонда	263

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»



**ВАСИЛИЙ
КУПЫЗИН**

Генеральный директор
публично-правовой
компании «Фонд развития
территорий»



ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ФОНДА



Строительная отрасль остается одним из ключевых локомотивов развития страны, напрямую влияя на качество жизни людей, состояние экономики и устойчивость регионов. Благодаря вниманию к отрасли со стороны Президента, поддержке Председателя Правительства, работе федеральных и региональных команд Строительный комплекс России уверенно развивается, выполняются задачи национального проекта «Инфраструктура для жизни», несмотря на воздействие внешних факторов и ограничений.

Одним из важнейших направлений работы Фонда, которое способствует улучшению

“ Фонд развития территорий активно участвует в решении имеющихся задач в сфере строительства, жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) и территориального развития. Отмечу, что 2025 год стал для компании годом начала масштабной трансформации: были систематизированы расширенные направления деятельности, усилена роль компании в реализации социально значимых программ и механизмов поддержки, обеспечена качественная координация работы с федеральными ведомствами и регионами, достигнуты достойные результаты работы. Все это легло в основу концепции Стратегии развития Фонда до 2030 года с прогнозом до 2036 года. ”

жилищных условий людей и обновлению облика населенных пунктов, остается расселение аварийного жилья. Благодаря принимаемым решениям и слаженному взаимодействию с регионами в 2025 году удалось обеспечить выполнение всех установленных показателей. Нарастающим итогом с 2019 года переселено 937,4 тыс. человек из 15,9 млн кв. м аварийного жилья.

С 2025 года особый акцент в работе сделан на модернизацию коммунальной инфраструктуры. Проблемы в этой сфере копились многие годы и требуют последовательных, системных решений. Сегодня такая работа ведется с использованием различных механизмов поддержки, которые помогает реализовать Фонд. В том числе только по программе с участием финансовой поддержки из федерального бюджета, а также с привлечением льготных займов за счет средств Фонда национального благосостояния (далее – ФНБ) с 2022 года нарастающим итогом построено и обновлено свыше 2,5 тыс. объектов ЖКХ, в том числе в 2025 году – 344.

Отдельно отмечу результаты работы компании по восстановлению прав пострадавших граждан – участников долевого строительства. С 2019 года восстановлены права более 261 тыс. граждан. Особое значение в этой работе имеет профилактика нарушений: в 2025

году Фонд провел мониторинг 3,3 тыс. застройщиков и свыше 16,5 тыс. объектов на предмет соблюдения ими законодательства о долевом строительстве.

Фонд также участвует в реализации программ инфраструктурных бюджетных кредитов (далее – ИБК) и специальных казначейских кредитов (далее – СКК). Благодаря этим механизмам с 2022 года завершено 977 объектов и мероприятий в 73 регионах. Реализация таких проектов создает условия для дальнейшего развития регионов, привлечения инвестиций и повышения качества жизни граждан. В 2026 году работа по развитию инфраструктуры продолжится как по запланированным ранее объектам, так и с привлечением средств казначейских инфраструктурных кредитов (далее – КИК).

Особое значение имеет работа компании по восстановлению и развитию Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей. Приоритетом являются не только обновление инфраструктуры и создание комфортных условий для жизни, но и последовательное восстановление экономического потенциала этих регионов, запуск производств, поддержка предпринимательской активности и формирование новых точек роста. Важным инструментом решения этих задач является свободная эко-

номическая зона (далее – СЭЗ). На сегодняшний день ее участниками стали 466 компаний, в том числе 196 – в 2025 году. Плановый объем инвестиций составляет 363,5 млрд руб.

Важно, что при значительном увеличении объема задач Фонд демонстрирует устойчивую и эффективную деятельность. Хочу поблагодарить команду Фонда за результаты, достигнутые в 2025 году. При этом впер-

едно остается еще много работы. Важно не сбавлять набранные темпы, последовательно двигаться вперед и обеспечивать выполнение всех намеченных планов.

**Заместитель
Председателя Правительства
Российской Федерации
Марат Хуснуллин**



ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПОПЕЧИТЕЛЬСКОГО СОВЕТА ФОНДА



По оценкам попечительского совета, осуществляющего надзорные полномочия в сфере деятельности Фонда, компания в истекшем году успешно справилась с возложенными на нее задачами, способствовала результативности осуществляемых с ее участием социально значимых проектов и программ.

Фонд активно включился в реализацию широкого спектра профильных мероприя-

тий стартовавшего в 2025 году национального проекта «Инфраструктура для жизни», направленного на достижение установленной нашим Президентом национальной цели развития «Комфортная и безопасная среда для жизни» и предусматривающего обеспечение граждан современной и качественной инфраструктурой (жилищной, транспортной, социальной, коммунальной).

Несмотря на существующие военно-политические и экономические вызовы для нашей страны, беспрецедентные санкции западных стран в условиях проведения специальной военной операции, безусловным приоритетом государственной социальной и бюджетной политики и важнейшим направлением деятельности Фонда в 2025 году по-прежнему являлось обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда.

В соответствии с поручением Президента Российской Федерации реализация мероприятий в данной сфере осуществлялась в отчетном периоде в рамках нового федерального проекта «Жилье», рассчитанного до 2030 года. За период 2025 – 2030 годов запланировано к

“ Фонд активно включился в реализацию широкого спектра профильных мероприятий стартовавшего в 2025 году национального проекта «Инфраструктура для жизни», направленного на достижение установленной нашим Президентом национальной цели развития «Комфортная и безопасная среда для жизни» и предусматривающего обеспечение граждан современной и качественной инфраструктурой (жилищной, транспортной, социальной, коммунальной). ”

переселению порядка 345 тыс. человек из 6,2 млн кв. м аварийного жилья.

По состоянию на начало 2026 года целевые показатели нового федерального проекта на 2019 – 2025 годы в части расселения аварийного жилья выполнены практически всеми субъектами Российской Федерации, что свидетельствует о достаточно высокой результативности указанной деятельности.

Об общих же масштабах проведенной Фондом совместно с регионами работы в этом направлении говорит тот факт, что с 2019 года на конец отчетного периода переселено более 937 тыс. человек из почти 16 млн кв. м аварийного жилья, то есть фактически за данный период расселен виртуальный город-миллионник, сопоставимый по численности населения с такими городами, как Волгоград, Пермь или Воронеж.

В отчетном периоде Фонд принимал активное участие в ре-

ализации мероприятий по созданию и обновлению коммунальной и иной инфраструктуры, являющейся важнейшим системообразующим фактором развития страны и обеспечения комфортного и безопасного проживания граждан. С учетом значимости данного фактора, руководством страны обозначен тренд на дальнейшее наращивание темпов реализации программ развития коммунальной инфраструктуры и направление до 2030 года на указанные цели за счет различных источников 4,5 трлн руб.

При этом в рамках соответствующей социально-экономической инициативы Правительства Российской Федерации и в целях стимулирования инвестиционной активности в истекшем году продолжена практика преимущественного применения финансовых инструментов федеральной поддержки на возвратной основе, которые в силу льготных условий бюджетного кредитования широко востребованы

регионами при реализации масштабных инфраструктурных проектов, реально способствуют их ускоренному экономическому росту, созданию дополнительных рабочих мест и повышению качества жизни граждан.

Являясь оператором самых капиталоемких механизмов возвратного бюджетного финансирования данных проектов, включая ИБК, СКК, КИК и заемное финансирование с использованием средств ФНБ, Фонд осуществлял в отчетном периоде эффективный мониторинг реализации инфраструктурных проектов, а также оказание содействия регионам на всех этапах этой деятельности – от подачи заявок на кредитные ресурсы до завершения проектов.

За период применения указанных механизмов (ИБК – с 2021 г.; заемное финансирование из ФНБ – с 2022 г.; СКК – с 2023 г.; КИК – с 2025 г.) по состоянию на конец отчетного года Фондом обеспечено предоставление субъектам Российской Федерации заемных средств общим объемом около 1,3 трлн руб., что позволило построить и реконструировать более 2000 инфраструктурных объектов, завершить почти 50 мероприятий, преимущественно связанных с разработкой проектной документации, а также поставить в регионы 8 300 единиц общественного транспорта.

В 2025 году продолжилась ак-

тивная работа Фонда по решению проблем дольщиков, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков. Количество объектов, включенных в единый реестр проблемных объектов, сократилось в 2025 году со 107 до 77 объектов, то есть практически на треть. За этот период Фондом восстановлены права порядка 4 тыс. граждан – участников долевого строительства.

Всего же механизмами Фонда и субъектов Российской Федерации с 2019 года на конец отчетного периода обеспечено исполнение обязательств в отношении более чем 261 тыс. обманутых дольщиков.

В целом данная программа подходит к завершению. По состоянию на 01.01.2026 осталось восстановить права около 7,4 тыс. таких граждан.

Большое внимание уделялось Фондом в 2025 году вопросам мониторинга реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД), включая решение назревшей проблемы замены лифтового оборудования с истекшим сроком эксплуатации. Собираемость взносов на капремонт превысила 98 %, в отчетный период выполнены работы в 49 тыс. МКД, в которых проживает 7,5 млн человек.

По итогам года заменено 18,55 тыс. лифтов (без учета замены лифтов в воссоединенных регионах), что превышает показа-

тели прошлых лет. Ускорению работ по обновлению лифтового хозяйства способствовала проведенная Фондом масштабная работа с регионами по инвентаризации лифтов в МКД, формированию соответствующего реестра лифтов, отработке и принятию субъектами Российской Федерации, где имеется устаревшее лифтовое оборудование, пятилетних планов по его замене, а также реализация законодательных инициатив по использованию возможностей по дополнительному финансированию данных мероприятий в результате распространения на замену лифтов механизма списания 2/3 задолженности субъектов Российской Федерации по отдельным бюджетным кредитам.

Следует отметить значительные объемы и высокую динамику решаемых Фондом задач на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей по восстановлению и модернизации их инфраструктуры, ускоренной интеграции регионов в правовое, экономическое и социальное пространство страны, организации адресного капитального ремонта жилья, переселению граждан из аварийного жилищного фонда, обеспечению деятельности жилищно-коммунальных организаций, созданию необходимых условий для безопасного проживания

и реализации социальных гарантий граждан, налаживанию деловой активности в этих субъектах Российской Федерации.

Фонд является руководителем и администратором Программы комплексного развития и модернизации ЖКХ на территориях воссоединенных регионов, основная задача которой состоит в обеспечении населения доступными и качественными жилищно-коммунальными услугами (далее – ЖКУ) и достижение к 2030 году среднероссийских показателей уровня жизни для проживающих там граждан.

В истекшем году Фонд успешно выполнял функции управляющей компании, созданной на указанных территориях СЭЗ. На конец отчетного периода участниками СЭЗ стали 466 хозяйствующих субъектов с заявленным количеством рабочих мест при реализации инвестиционных проектов 118,6 тыс. человек и плановым объемом инвестиций в размере более 363,5 млрд руб.

В 2025 году Фондом получены средства от передачи в аренду имущественных комплексов воссоединенных регионов в размере 3,75 млрд руб., которые будут использоваться для дальнейшей поддержки экономики данных территорий.

О высокой востребованности Фонда как института развития свидетельствует продолжающееся увеличение возлагае-

мых на него функций, которые в настоящее время охватывают уже 14 масштабных направлений деятельности.

Уверен, что значимость Фонда при решении острейших социальных проблем граждан будет неуклонно возрастать, а накопленный опыт работы его коллектива, компетентность и профессионализм сотрудников позволят и впредь успеш-

но выполнять поставленные задачи. И попечительский совет в рамках закрепленных за ним полномочий продолжит оказывать всестороннее содействие Фонду в реализации его обширных функций.

Сергей Степашин



ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ФОНДА



Деятельность Фонда развития территорий нацелена на содействие устойчивому социально-экономическому развитию регионов, развитие жилищно-коммунального хозяйства и сокращение непригодного для проживания жилья, а также комплексное развитие территорий. Реализуя свои функции, ФРТ работает в контуре Стройкомплекса России и вносит прямой вклад в достижение целей национального проекта «Инфраструктура для жизни»,

запущенного в 2025 году.

Так, продолжилась работа по расселению аварийного жилья. Отмечу, что такая федеральная программа – уникальная для мирового опыта практика. Нарастающим итогом с 2019 года переселено 937,4 тыс. человек из 15,9 млн кв. м аварийного жилья.

В плотном сотрудничестве с Государственной Думой, Советом Федерации и Минстроем России Фонд развития территорий участвует в работе по совершенствованию нормативной базы в этой сфере. Так, в полной мере заработали новые правила признания домов аварийными. Нововведения направлены на совершенствование системы оценки технического состояния жилья, а также позволяют расселять жилье, нуждающееся в этом в первоочередном порядке.

Также в процессе ликвидации непригодного жилого фонда все важнее становится роль комплексного развития территорий (далее – КРТ). Этот механизм позволяет не только обновлять жилищный фонд, но и модернизировать или создавать необходимую инфраструктуру, то есть полностью реновировать территорию. Фонд развития территорий в качестве оператора программы

расселения аварийного жилья частично возмещает затраты регионов и застройщиков на эти цели в проектах КРТ. По итогам 2025 года эта работа велась в 34 регионах. Накопительным итогом с ноября 2021 года расселено более 370 тыс. кв. м жилья, из них аварийное составляет 317,8 тыс. кв. м. Это позволило улучшить жилищные условия 20,5 тыс. человек, в том числе 17,9 тыс. человек, проживавших в аварийных домах.

Ключевым вызовом остается решение проблем в сфере ЖКХ, связанных с износом объектов коммунальной инфраструктуры. Впервые в составе национального проекта был запущен отдельный федеральный проект, посвященный модернизации объектов ЖКХ. ФРТ принимает активное участие в этой работе. Так, совместно с Минстроем Фонд развития территорий оказал поддержку регионам при разработке комплексных планов модернизации коммунальной инфраструктуры. Такие масштабные планы сформированы впервые. Этому предшествовало создание на базе автоматизированной информационной системы Фонда развития территорий (далее – АИС ФРТ) единого свода коммунальных объектов и инженерных сетей. В нем содержатся данные о свыше 1,1 млн объектов ЖКХ.

Важным шагом также стало подписание между Минстроем России и регионами меморандумов по модернизации ЖКХ. В том числе при участии ФРТ

в этих документах было предусмотрено утверждение инвестиционных программ для ресурсоснабжающих организаций (далее – РСО) с выделением дополнительных инвестиций на реализацию мероприятий по модернизации ЖКХ.

Теперь на основе АИС ФРТ Фонд развития территорий выполняет мониторинг реализации комплексных планов модернизации коммунальной инфраструктуры и реализации федерального проекта «Модернизация коммунальной инфраструктуры». Таким образом, на базе АИС ФРТ создан единый цифровой контур для мониторинга программ.

Особое внимание в рамках Стратегии развития ФРТ до 2030 года уделяется активному внедрению технологий искусственного интеллекта. Отмечу, что ход цифровой трансформации находится под личным контролем Президента и Председателя Правительства Российской Федерации.

Чувствительное направление работы, имеющее социальную значимость, – защита прав участников долевого строительства, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков. По решениям Президента и Председателя Правительства Российской Федерации была сформирована комплексная система мер, охватывающая как федеральный, так и региональный уровни. Для решения проблемы

пострадавших граждан ведется плотное взаимодействие с Минстроем России, парламентариями, Генпрокуратурой.

Благодаря системной работе в 2025 году ФРТ завершил строительство 11 МКД, ранее считавшихся проблемными, в 8 регионах: Пермском и Хабаровском краях, Ульяновской, Ростовской, Новосибирской и Омской областях, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре и Севастополе. Квартиры предназначены для более чем 2,2 тыс. граждан.

Также ФРТ остается на постоянной связи с регионами, сопровождает их в этой части. Так, все больше субъектов полностью завершают работы с проблемными объектами. В 2025 году к ним присоединились еще 8 регионов: Красноярский и Пермский края, Саратовская, Волгоградская, Ульяновская и Ростовская области, а также Москва и Ханты-Мансийский автономный округ – Югра.

Здесь также важна профилактика, поэтому ФРТ продолжает мониторинг застройщиков в сотрудничестве с государственными органами, что позволяет своевременно выявлять риски. За 2025 год был проведен мониторинг 3 320 застройщиков на предмет соблюдения ими законодательства о долевом строительстве, было охвачено 16 555 объектов долевого строительства. В результате было направлено 1 903 уведомления об устранении

нарушений в личные кабинеты 640 застройщиков.

Кроме того, на Фонд развития территорий с учетом его компетенций были возложены ответственные полномочия по восстановлению и социально-экономическому развитию наших воссоединенных регионов. В том числе ФРТ содействует комплексному развитию и модернизации ЖКХ. К концу 2025 года завершились работы на 787 объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе на 774 км инженерных сетей.

За счет средств финансовой поддержки ФРТ с 2024 года в воссоединенных регионах началась реализация беспрецедентной программы капремонта МКД. К концу 2025 года работы были проведены в 628 многоквартирных домах, отремонтированы 319 крыш и заменены порядка 1,1 тыс. лифтов.

Также в 4 субъектах начали работу единые региональные организации по управлению МКД. Параллельно с передачей домов под их управление стартовала работа по систематизации выставления счетов гражданам, был начат процесс выставления платежей населению через единый платежный документ. Для его формирования мы внедриli современные дистанционные сервисы оплаты ЖКУ и биллинговую систему: разработан личный кабинет, в котором можно производить оплату ЖКУ, передавать показания индивидуальных приборов учета,

получать единый платежный документ на электронную почту.

В 2024 году за счет средств ФРТ субъекты провели обследование жилфонда на Донбассе и в Новороссии на предмет выявления признаков аварийности, в результате которого были сформированы региональные адресные программы расселения аварийного жилищного фонда. На первом этапе, реализация которого началась в 2025 году, предусмотрено переселение свыше 1 тыс. жителей воссоединенных регионов, проживающих на площади более 25,6 тыс. кв. м.

ФРТ также выступает управляющей компанией СЭЗ на Донбассе и в Новороссии – на конец 2025 года в реестр ее участников вошли 466 инвесторов, которые создали более 10 тыс. новых рабочих мест, вложив в

экономическое развитие субъектов 78,5 млрд руб.

Подводя итог, хочу отметить, что для всей страны, в том числе и для Фонда развития территорий, 2025 год был довольно непростым, но наша команда смогла выполнить все поставленные задачи. Отдельно хочу поблагодарить за оказываемую поддержку Заместителя Председателя Правительства, председателя наблюдательного совета Фонда Марата Шакирзяновича Хуснуллина, Минстрой России, председателя попечительского совета Фонда Сергея Вадимовича Степашина, а также Совет Федерации и Государственную Думу за конструктивное взаимодействие. Много уже сделано, но нам предстоит решить еще более амбициозные задачи. Убежден, что совместными усилиями мы успешно справимся с ними.

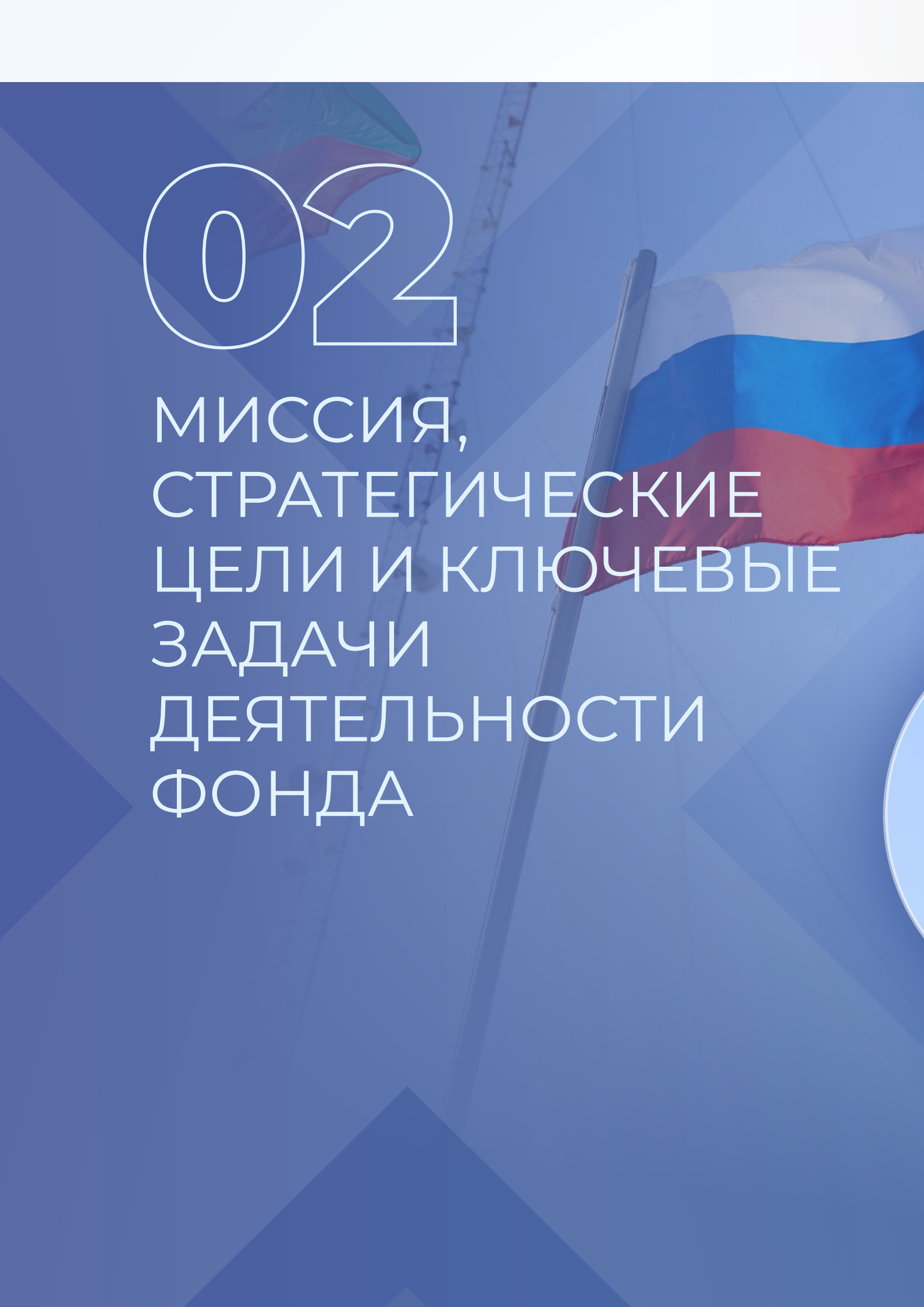


Подводя итог, хочу отметить, что для всей страны, в том числе и для Фонда развития территорий, 2025 год был довольно непростым, но наша команда смогла выполнить все поставленные задачи.

Отдельно хочу поблагодарить за оказываемую поддержку Заместителя Председателя Правительства, председателя наблюдательного совета Фонда Марата Шакирзяновича Хуснуллина, Минстрой России, председателя попечительского совета Фонда Сергея Вадимовича Степашина, а также Совет Федерации и Государственную Думу за конструктивное взаимодействие. Много уже сделано, но нам предстоит решить еще более амбициозные задачи. Убежден, что совместными усилиями мы успешно справимся с ними.



Василий Купызин

The background of the page features a low-angle shot of the Russian flag (white, blue, and red horizontal stripes) waving against a clear sky. A construction crane is visible in the distance. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue layer that contains white geometric shapes, including triangles and a large circle on the right side. The number '02' is prominently displayed in the upper left corner in a white, outlined font.

02

МИССИЯ,
СТРАТЕГИЧЕСКИЕ
ЦЕЛИ И КЛЮЧЕВЫЕ
ЗАДАЧИ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ФОНДА





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 № 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 «Инфраструктура для жизни», 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.

Стратегические цели Фонда

1. Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда, в том числе с использованием механизма КРТ.
2. Развитие и модернизация инфраструктуры, в том числе для целей жилищного строительства.
3. Содействие в восстановлении и комплексном развитии воссоединенных регионов.
4. Восстановление прав граждан – участников строительства.
5. Повышение эффективности региональных систем капитального ремонта МКД.

Стратегическая роль Фонда: ФРТ развивает территории и участвует в реализации инфраструктурных проектов.

Помимо ключевых задач, в 2025 году расширены направления деятельности Фонда, связанные с повышением качества проживания граждан в воссоединенных регионах: в Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской области и Херсонской области стартовали региональные адресные программы переселения из аварийного жилищного фонда и продолжается начатая в 2024 году реализация региональных программ капитального ремонта общего имущества в МКД.

Также с 2025 года ФРТ участвует в рассмотрении заявок регионов на получение КИК и сопровождает реализацию проектов.





03

ОТЧЕТ
О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ФОНДА
ЗА 2025 ГОД

ЫЕ ПУНКТИ





ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Фонд создан Российской Федерацией в соответствии с Федеральным законом № 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 со вступлением в силу Федерального закона от 30.12.2021 № 436-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О публично-право-

вой 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» 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 в рамках 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%-ной 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, Москва, 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 закреплены Федеральным законом № 218-ФЗ.

ДОСТИЖЕНИЕ КЛЮЧЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА ЗА 2025 ГОД

Из 7 (4 отраслевых и 3 финансово-экономических) ключевых показателей эффективности деятельности Фонда, установленных на 2025 год (далее – КПЭ Фонда), все достигнуты в полном объеме. Интегральная оценка достижения КПЭ Фонда по итогам года составила 117,2 %. Отчет о достижении КПЭ Фонда за 2025 год представлен в приложении № 1.

Отчет о достижении КПЭ Фонда за 2025 год будет вынесен на утверждение наблюдательного совета, которым будет утверждена интегральная оценка исполнения КПЭ Фонда в установленном порядке.

Достижение значений КПЭ Фонда будет учтено при расчете вознаграждения руководящего

состава в соответствии с Методическими рекомендациями по формированию и применению ключевых показателей эффективности деятельности акционерных обществ, акции которых находятся в собственности Российской Федерации, и отдельных некоммерческих организаций в целях определения размера вознаграждения их руководящего состава, утвержденными распоряжением Правительства Российской Федерации от 28.12.2020 № 3579-р, и Методическими рекомендациями по проектированию и мониторингу достижения ключевых показателей эффективности и функциональных ключевых показателей эффективности Рабочей группой по повышению эффективно-

сти организаций с государственным участием, в том числе повышению эффективности бюджетных расходов и мониторингу долговой нагрузки таких организаций, а также с уче-

том требований Положения об оплате труда и материальном стимулировании работников Фонда.

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

В СОСТАВ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ФОНДА ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2025 ВХОДЯТ 9 ЧЛЕНОВ:



Хуснуллин Марат Шакирзянович

Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации (председатель наблюдательного совета Фонда)



Иванова Светлана Владимировна

Директор Департамента строительства Правительства Российской Федерации



**Кадочников
Павел Анатольевич**

Заместитель Министра финансов
Российской Федерации



**Купызин
Василий Викторович**

Генеральный директор Фонда ²



**Пахомов
Сергей Александрович**

Председатель Комитета Государственной
Думы по строительству и жилищно-
коммунальному хозяйству



**Степанов
Максим Сергеевич**

Генеральный директор Московского фонда
реновации жилой застройки

² Включен в состав наблюдательного совета в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 09.06.2025 № 1510-р. До указанной даты в состав наблюдательного совета Фонда входил Шагиахметов И.И., занимавший должность генерального директора Фонда.



Тимофеев Константин Петрович

Командир воздушного судна Ту-204/214
акционерного общества «Ред Вингс»



Файзуллин Ирек Энварович

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации



Яцкин Андрей Владимирович

Первый заместитель Председателя Совета Федерации Федерального собрания Российской Федерации

В 2025 году состоялось 27 заседаний наблюдательного совета Фонда, на которых рассмотрели 64 вопроса.

На постоянной основе функционирует комитет наблюдательного совета Фонда по аудиту (далее – комитет по аудиту). Его задачи – обеспечение координации деятельности служ-

бы внутреннего аудита Фонда, оценка эффективности ее деятельности, предварительное рассмотрение и подготовка рекомендаций наблюдательному совету по вопросам компетенции комитета по аудиту.

В 2025 году состоялось 3 заседания комитета по аудиту, на которых рассмотрели 7 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.

ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2025 В СОСТАВ ПОПЕЧИТЕЛЬСКОГО СОВЕТА ФОНДА ВХОДЯТ 9 ЧЛЕНОВ:



**Степашин
Сергей Вадимович**

Председатель попечительского совета



**Анохин
Василий Николаевич** ³

Губернатор Смоленской области



**Бабаков
Александр Михайлович** ⁴

Заместитель Председателя Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации

³ Включен в состав попечительского совета Фонда в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.03.2025 № 732-р. До указанной даты в состав попечительского совета Фонда входил Мельниченко О.В., занимающий должность Губернатора Пензенской области.

⁴ Включен в состав попечительского совета Фонда в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.03.2025 № 732-р. До указанной даты в состав попечительского совета Фонда входил Жуков А.Д., занимающий должность Первого заместителя Председателя Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации.

**Васильев
Вадим Викторович**⁵

Директор Департамента регионального
развития Правительства Российской
Федерации

**Гриб
Владислав Валерьевич**

Заместитель секретаря Общественной палаты
Российской Федерации

**Лимаренко
Валерий Игоревич**

Губернатор Сахалинской области

**Ломакин
Александр Николаевич**

Первый заместитель Министра строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации

⁵ Включен в состав попечительского совета Фонда в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.03.2025 № 732-р. До указанной даты в состав попечительского совета Фонда входил Якушев В.В., занимающий должность Первого заместителя Председателя Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.



Никитин Глеб Сергеевич

Губернатор Нижегородской области



Шевченко Андрей Анатольевич

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

В 2025 году проведено 5 заседаний попечительского совета Фонда, в рамках которых рассмотрено 20 вопросов. По результатам работы попечительского совета в отчетном периоде принято 66 решений, в том числе 11 рекомендаций органам управления Фонда (генеральному директору и правлению Фонда) 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 2025 году принял участие в 14 мероприятиях в ряде регионов 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.

**ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2025 В ЕГО СОСТАВ ВХОДЯТ
6 ЧЛЕНОВ:**



**Купызин
Василий Викторович** ⁶

Генеральный директор Фонда
(председатель правления)



**Заика
Алексей Михайлович** ⁷

Заместитель генерального директора Фонда



**Завертяев
Александр Витальевич**

Директор Фонда

⁶ Включен в состав правления в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 09.06.2025 № 1510-р. До указанной даты в состав правления Фонда входил Шагиахметов И.И., занимавший должность генерального директора Фонда.

⁷ Включен в состав правления Фонда в соответствии с решением наблюдательного совета от 30.12.2025 НС-27/2025. Ранее в состав правления Фонда входил Тарасов В.М., занимавший должность заместителя генерального директора.



Иванов Денис Сергеевич

Руководитель направления самостоятельного структурного подразделения Фонда «Управление строительством»



Пятова Анастасия Николаевна

Заместитель генерального директора Фонда



Шелковый Андрей Николаевич

Директор Фонда

В 2025 году состоялось 111 заседаний правления Фонда, на которых рассмотрели 1 131 вопрос.

В настоящее время осуществляют свою деятельность следующие юридические лица, в которых Фонд владеет 100%-ной долей в уставном капита-

ле: ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий», ООО «Специализированный застройщик Енисей-25» и ООО «Управляющая компания ФРТ». Также имеется доля участия Фонда в уставном капитале ООО РНКБ Развитие – 51%.

В соответствии с пунктом 8 части 3 статьи 15 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» годовой отчет должен содержать информацию 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 от балансовой стоимости активов таких хозяйственных обществ, определенной по данным их бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату, об отчуждении недвижи-

мого имущества организаций, полномочия собственника имущества которых осуществляет публично-правовая компания, включая сведения о сторонах, предмете и цене таких сделок. В 2025 году такие сделки не совершались.

Информация об использовании имущества представлена в приложении №2.

Информация о совершении Фондом сделок, предусмотренных статьей 17 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» представлена в приложении №3

НАБЛЮДАТЕЛЬНЫЙ СОВЕТ ФОНДА	ПОПЕЧИТЕЛЬСКИЙ СОВЕТ ФОНДА	ПРАВЛЕНИЕ ФОНДА
В 2025 году состоялось	В 2025 году состоялось	В 2025 году состоялось
27 заседаний на которых рассмотрели	5 заседаний на которых рассмотрели	111 заседаний на которых рассмотрели
64 вопроса	20 вопросов	1 131 вопрос

ВНУТРЕННИЙ АУДИТ

Служба внутреннего аудита (далее – Служба, СВА) в Фонде действует на основании Положения о Службе, в котором определены цели, задачи, полномочия и ответственность Службы.

Служба функционально подчинена и подотчетна наблюдательному совету Фонда и комитету по аудиту. Деятельность Службы осуществляется на принципах постоянства, независимости, беспристрастности, профессионализма и должной осмотрительности.

Миссия Службы заключается в оказании необходимого содействия наблюдательному совету и исполнительным органам Фонда в выполнении их обязанностей по достижению целей деятельности Фонда посредством проведения объективных внутренних аудиторских проверок на основе риск-ориентированного подхода и предоставления рекомендаций.

Основными целями деятельности Службы являются:

- ▶ обеспечение надлежащего уровня надежности внутреннего контроля, оценки его эффективности и проверки соответствия деятельности Фонда законодательству Российской Федерации, решению о создании Фонда, Стратегии развития Фонда, положени-

ям иных внутренних организационно-распорядительных документов Фонда;

- ▶ содействие наблюдательному совету и исполнительным органам Фонда в повышении эффективности управления Фондом, совершенствовании его финансово-хозяйственной деятельности, в том числе путем системного и последовательного подхода к анализу и оценке системы управления рисками, внутреннего контроля, а также корпоративного управления как инструментов обеспечения разумной уверенности в достижении поставленных перед Фондом целей.

Достижение целей деятельности Службы и реализация ее полномочий осуществляются путем выполнения следующих ключевых задач:

- ▶ проведение аудиторских проверок согласно плану деятельности, утвержденному наблюдательным советом с учетом предварительного его рассмотрения комитетом по аудиту, а также по отдельным поручениям наблюдательного совета;
- ▶ осуществление анализа причин выявленных по результатам аудиторских проверок нарушений и недостатков в деятельности Фонда;

- ▶ выработка рекомендаций по предупреждению нарушений и недостатков в деятельности Фонда;
- ▶ осуществление контроля за принятием мер по устранению выявленных нарушений и недостатков деятельности Фонда и соблюдением рекомендованных Службой мер по предупреждению аналогичных нарушений и недостатков;
- ▶ осуществление мониторинга выполнения Стратегии развития Фонда, достижения КПЭ Фонда;
- ▶ проведение ежегодной оценки эффективности системы внутреннего контроля согласно Положению о системе внутреннего контроля Фонда;
- ▶ предоставление консультаций исполнительным органам Фонда по вопросам управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления (при условии сохранения независимости и объективности деятельности СВА);
- ▶ подготовка и представление наблюдательному совету, ко-

митету по аудиту, генеральному директору и правлению Фонда отчетов по результатам деятельности СВА.

За 2025 год Службой проведены:

- ▶ 13 аудиторских проверок, в том числе 8 плановых и 5 внеплановых;
- ▶ 20 экспертно-аналитических мероприятий, в том числе 3 плановых и 17 внеплановых.

Для обеспечения качества и независимости своей деятельности Служба проводит ежегодную самооценку, результаты которой доводятся до сведения наблюдательного совета Фонда и комитета по аудиту. По итогам самооценки формируется план мероприятий, направленный на постоянное совершенствование деятельности СВА.

Дополнительно комитетом по аудиту на ежегодной основе проводится независимая оценка эффективности деятельности Службы.

Функциональная подотчетность наблюдательному совету Фонда в отчетном периоде полностью соблюдена, что гарантирует независимость Службы и объективность ее выводов.



ВНУТРЕННИЙ КОНТРОЛЬ И УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

Развитие системы управления рисками и внутреннего контроля в Фонде в 2025 году обусловлено:

рекомендациями СВА, предусматривающими в том числе внедрение в Фонде системы управления рисками, направленной на идентификацию рисков, их анализ, оценку и принятие мер реагирования в отношении выявленных рисков;

решением попечительского совета Фонда, в соответствии с которым рекомендуется обеспечить развитие системы управления рисками, внутреннего контроля Фонда и мониторинга, включая разработку и утверждение в установленном порядке соответствующих внутренних нормативных актов в данных сферах, пересмотр подходов к организации указанной деятельности, формирование карты рисков и осуществление иных мероприятий, направленных на эффективное функционирование системы контроля и мониторинга;

поручениями генерального директора по итогам инвентаризации функций руководителей прямого подчинения и бизнес-процессов Фонда.

Система управления рисками и внутреннего контроля рассма-

тривается руководством Фонда как инструмент повышения эффективности бизнес-процессов, помогающий достигать поставленных целей.

В 2025 году в этой области проведены следующие мероприятия.

1. Созданы организационные механизмы по внедрению системы управления рисками и внутреннего контроля:

- ▶ в организационную структуру Фонда введена должность заместителя генерального директора, в ведении которого находится система управления рисками и внутреннего контроля;
- ▶ образовано самостоятельное структурное подразделение «Управление рисками» в прямом подчинении заместителю генерального директора.

Ранее функция управления рисками в Фонде была закреплена за подразделением «Управление рисками», которое находилось в составе самостоятельного структурного подразделения «Финансовый учет» и фактически ограничивалось направлениями деятельности этого подразделения.

Наделение самостоятельного структурного подразделе-

ния «Управление рисками» полноценным функционалом в области внутреннего контроля и управления рисками будет способствовать повышению эффективности всех направлений деятельности Фонда, снижению количества инцидентов;

- ▶ распоряжением генерального директора Фонда сформирована постоянно действующая рабочая группа по внедрению системы управления рисками и внутреннего контроля. Основная цель создания данной рабочей группы – внедрение и развитие системы управления рисками и внутреннего контроля во всех структурных подразделениях Фонда.

В рабочую группу вошли заместитель генерального директора, курирующий вопросы внутреннего контроля и управления рисками, директора, руководители подразделений Фонда, специалисты, занимающиеся вопросами методологии направлений деятельности Фонда, имеющие наиболее полное представление о направлении деятельности и его проблематике.

Участники рабочей группы при взаимодействии с подразделением «Управление рисками» на начальном этапе внедрения системы осуществляют выявление, оценку, анализ рисков бизнес-процессов, разработку и

внедрение мероприятий по воздействию на риск, формирование отчетности по рискам, участвуют в обсуждении и формировании методологических документов по управлению рисками и внутреннему контролю.

2. Проведена актуализация нормативной базы в области управления рисками и внутреннего контроля:

- ▶ разработана и утверждена правлением Фонда Политика ППК ФРТ в области управления рисками и внутреннего контроля, основными задачами которой являются:

создание организационной и нормативно-методологической основы для функционирования процесса управления рисками и внутреннего контроля, интеграция процедур управления рисками и внутреннего контроля в стратегическую и операционную деятельность Фонда,

повышение устойчивости и эффективности Фонда, проектов, процессов, направлений деятельности за счет управления рисками;

- ▶ внесены изменения в приказ «О распределении обязанностей между заместителями генерального директора, директором – главным бухгалтером, директорами, руководителем прямого подчинения генеральному директору».

В результате обсуждений изменений в системе управле-

ния Фонда уточнялись и конкретизировались функции, закрепляемые за конкретными руководителями. В рамках работы над приказом о распределении обязанностей была начата работа по выявлению рисков при исполнении основных функций руководителей Фонда, определен уровень существенности рисков на основе экспертных оценок подразделений;

- ▶ разработана и утверждена генеральным директором Программа развития системы управления рисками и внутреннего контроля на 2026 год. Основные направления мероприятий Программы:

- инвентаризация внутренних нормативных документов (далее – ВНД) и анализ процессов по направлениям деятельности Фонда для оценки эффективности, достаточности, избыточности контрольных процедур, в том числе с учетом замечаний внешних контроли-

рующих органов. Подготовка предложений по результатам анализа,

- актуализация/разработка/отмена действующих, но не исполняемых ВНД организационного и методологического характера по внутреннему контролю и управлению рисками,
- разработка реестра и карты ключевых рисков Фонда. Формирование регулярной отчетности по мониторингу рисков в соответствии с разработанными документами,
- организация учебно-методической работы в Фонде по вопросам управления рисками и внутреннего контроля,
- организация информационного обмена с СВА,
- автоматизация отчетности по рискам и внутреннему контролю.



РАЗВИТИЕ ЦИФРОВОЙ ПЛАТФОРМЫ

Фонд в 2025 году продолжил развитие информационных систем для обеспечения хранения, анализа и предоставления данных по всем направлениям деятельности. Ключевой системой остается АИС ФРТ, в которой автоматизировано более 30 проектов. На конец года насчитывалось около 17 тыс. активных пользователей платформы, включая федеральные и региональные органы власти, а также органы местного самоуправления. Система содержит данные о 1,3 млн домов и 1,4 млн объектов ЖКХ, учитывает более 50 тыс. мероприятий в комплексных планах. По итогам 2025 года в системе зафиксировано 150 тыс. происшествий (а за весь период – свыше 637 тыс.). В системе реализовано более 150 видов отчетов с возможностью их подписания электронной подписью (далее – ЭП). На основе платформы реализовано 35 дашбордов для мониторинга проектов.

В 2025 году АИС ФРТ была дополнена новым функционалом и данными:

- ▶ запущен модуль «Программа социально-экономического развития» для федеральных органов исполнительной власти (ФОИВ) и субъектов новых регионов Российской Федерации. Он фиксирует испол-

нение Программы (утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.04.2023 № 1019-р), включая реестр мероприятий и еженедельные отчеты с ЭП. Модуль содержит по итогам 2025 года более 300 мероприятий по 29 направлениям;

- ▶ создан модуль «Казначейские инфраструктурные кредиты» на микросервисной архитектуре для подачи заявок субъектами Российской Федерации на предоставление КИК в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.01.2025 № 48 «Об утверждении Правил предоставления Федеральным казначейством бюджетам субъектов Российской Федерации бюджетных кредитов на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов за счет временно свободных средств единого счета федерального бюджета, а также их использования и возврата». В результате было подано 209 заявок на 800 млрд руб., охватывающих 1 200 объектов;
- ▶ автоматизирована подача отчетов по комплексным планам модернизации коммунальной инфраструктуры, утвержденная постановлением Правительства Россий-

ской Федерации от 30.12.2017 № 1710: 625 ежемесячных и 2 545 еженедельных/ежемесячных отчетов с ЭП. Мониторинг охватил 28,9 тыс. и 7,4 тыс. мероприятий соответственно;

- ▶ интегрирован комплексный план с системой «Цифровая среда проектной дирекции Минстроя России» (ЦСПДМ) для исполнения постановления Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710: загружено и актуализировано 1 800 мероприятий;
- ▶ реализованы подача и ЭП итогового отчета по модернизации коммунальной инфраструктуры в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 08.12.2022 № 2253;
- ▶ модифицирована подсистема «Платежная дисциплина ФНБ» в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2022 № 87 (ред. от 07.04.2025) «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 ре-

гиональному развитию в Российской Федерации»: автоматизированы начисление процентов по 833 траншам, оценка 150 заемщиков, расчет графиков погашения;

- ▶ обновлен модуль «Переселение» (аварийный жилищный фонд) в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 09.02.2024 № 91/пр «О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2014 года № 205/пр»: новый алгоритм формирования сведений об аварийном жилищном фонде (88 субъектов), форм 8 и 4.3 (84 отчета), ЭП для 82 документов, автозаполнение ежемесячных отчетов (84 субъекта);
- ▶ модернизирован цифровой архив по защите прав участников долевого строительства: реестры актов приема-передачи помещений и обязательств по договорам долевого строительства для реализации полномочий Фонда в соответствии с главой 6 статьи 16 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ;
- ▶ в модуле «Свободная экономическая зона» внедрено ЭП договоров и ежеквартальных отчетов для реализации полномочий в соответствии с Федеральным законом от 24.06.2023 № 266 «О свободной экономической зоне на

территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области, Херсонской области и на прилегающих территориях»: занесено 456 исторических договоров, подписано 56 новых, создано 1 919 отчетов;

- ▶ реализован механизм обновления адресов МКД и объектов модернизации коммунальной инфраструктуры из Государственного адресного реестра для автоматизированной проверки данных, введенных пользователями.
- ▶ проведены модернизация и функциональное развитие ИС «Сводь». ИС «Сводь» позволяет в режиме реального времени рассчитать значение компонентов Показателя на основании вносимых регионами данных и провести инвентаризацию объектов инфраструктуры в ОНП, а также обеспечивает автоматизированное формирование Программы развития для каждого субъекта Российской Федерации в соответствии с приказом Минстроя по утверждению методических рекомендаций, существенно повышая эффективность и прозрачность процессов планирования и мониторинга.

Также в 2025 году Фонд успешно выполнил пилотное внедрение ИИ-сервисов для автоматизации ключевых процессов:

- ▶ ИИ-помощник по классификации сообщений о банкротстве из единого федерального реестра сведений о банкротстве: автоматически распределяет по категориям (аннулирование, судебный акт, собрание / комитет кредиторов, торги) с приоритетами;
- ▶ ИИ-помощник для анализа сообщений граждан о ЖКХ из системы «Инцидент-менеджмент»: языковая модель классифицирует на «подходит / не подходит» для системы мониторинга и контроля устранения аварий и инцидентов на объектах ЖКХ АИС ФРТ;
- ▶ сервис распознавания платежных поручений: извлекает данные (дата, номер, суммы, ИНН/КПП, назначение) из PDF, DOCX, XLSX. Обработано свыше 156 тыс. карточек, включая ручной ввод и обеспечивая автопроверку.

Сервисы направлены на повышение эффективности бизнес-процессов Фонда, оптимизацию труда работников Фонда за счет сокращения времени на выполнение рутинных задач, повышение цифровизации Фонда в целом.

Создано подразделение «Управление координации деятельности и цифрового развития» в прямом подчинении генеральному директору для целей реализации стратегических задач Фонда по цифровой трансформации.

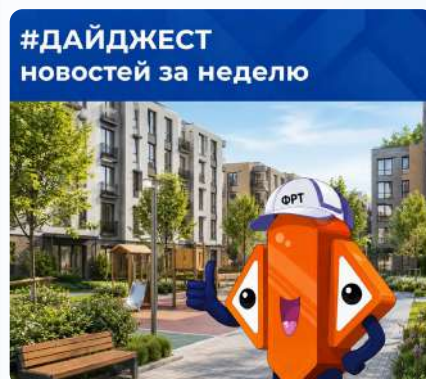
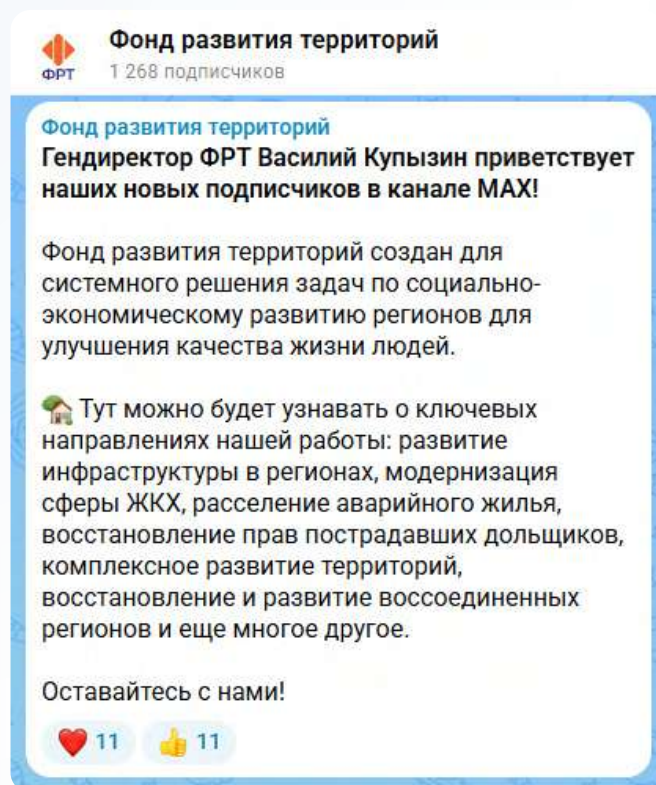
ИНФОРМАЦИОННО-РАЗЪЯСНИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В 2025 году основной упор в информационной работе был сделан на продвижение следующих тем: инфраструктурное развитие регионов, модернизация ЖКХ, восстановление и развитие воссоединенных субъектов Российской Федерации, расселение аварийного жилья и восстановление прав граждан – участников строительства.

Особое внимание уделялось освещению нового национального проекта «Инфраструктура для жизни», который является продолжением нацпроектов «Жилье и городская среда» и «Безопасные качественные до-

роги». В публикациях особый акцент делался на комплексный подход в работе по улучшению условий жизни граждан.

Темы развития регионов освещались посредством размещения на официальных информационных каналах ППК «ФРТ», Правительства Российской Федерации и в федеральных средствах массовой информации (далее – СМИ) материалов о преимуществах и условиях действия механизмов и проектов. За 2025 год в СМИ вышло 55 928 публикаций с упоминанием Фонда с общим охватом 372,6 млн человек.



Всего ППК «ФРТ» было инициировано 535 уникальных информационных поводов. В аккаунтах в «Телеграм», «ВКонтакте», «Одноклассники» размещен 2 721 пост. В ноябре 2025 года был создан канал Фонда в новом российском мессенджере «МАХ», в котором размещено 129 публикаций. Общий прирост подписчиков социальных сетей ППК «ФРТ» за 2025 год составил порядка 11 % – до 2,2 тыс. человек. Наиболее читаемые и цитируемые – о КРТ, инфраструктурном развитии и СЭЗ.

Для продвижения направлений работы Фонда в 2025 году разработаны и запущены следующие проекты:

- ▶ 10 новостных сюжетов и один спецрепортаж на телеканале «Россия 24» с участием федеральных спикеров;
- ▶ 53 информационные кампании в телеграм-каналах общим охватом более 52,3 млн человек;
- ▶ 4 интервью генерального директора Фонда («НТВ», «Россия 24», «Интерфакс» и «Строительная газета»);
- ▶ создано и размещено 165 разъяснительных постов о деятельности Фонда в общественно-политических телеграм-каналах;
- ▶ создано 135 поясняющих карточек, содержащих актуальную информацию о строительной и жилищно-коммунальной отраслях, а также инфографику.

Совместно с пресс-службами субъектов Российской Федерации продолжена работа по актуализации медиакарты региональных СМИ и официальных аккаунтов лидеров мнений, которая увеличила охваты освещения информационных поводов Фонда. Направления деятельности Фонда активно обсуждались на различных профильных совещаниях и форумах, а также в рамках сессии-презентации «100 проектов России. Строительство», которая прошла в Национальном центре «Россия».

В отчетном году продолжилось активное взаимодействие с представителями СМИ и телеграм-каналами в воссоединенных регионах. Новости Фонда по темам развития и восстановления инфраструктуры воссоединенных регионов тиражировались для различных целевых аудиторий.

Кроме того, был выпущен второй сезон документального сериала Строительного комплекса Российской Федерации «Герои-строители», в котором рассказывается о героической работе специалистов со всей страны, в том числе о сотрудниках Фонда, которые работают над восстановлением и развитием городов воссоединенных регионов. Также Фонд принял участие в подготовке экспозиции в тематическом музее Минстроя России, посвященной восстановлению воссоединенных регионов и памяти героев Великой Отечественной войны.

В 2025 году Фондом продолжена работа по повышению уровня жилищно-коммунальной грамотности населения. Особое внимание уделялось работе с подрастающим поколением с целью создания долгосрочного кадрового резерва. По итогам года количество пользователей разработанной Фондом серии обучающих игр «ЖЭКА» превысило 4,8 млн человек. На обучающем интернет-сервисе ФРТ по созданию анимационных роликов «ЖЭКА-МУЛЬТ» к концу 2025 года зарегистрировано более 8,5 тыс. пользователей, которые изготовили свыше 15 тыс. мультфильмов на тему ЖКХ. Фондом проведены всероссийские конкурсы и просветительские кампании в рамках

крупных мероприятий, организованы кибертурниры, деловые игры и диктанты по энергосбережению. Кроме того, состоялись информационно-разъяснительные мероприятия ФРТ в рамках крупнейших отраслевых событий, таких как V Конгресс молодых ученых в «Сириусе», KazanForum, «Российская строительная неделя (ROSBUILD)», «Сибирская строительная неделя 2025», «День карьеры».

Помимо этого, Фонд обеспечил методическую поддержку образовательных организаций: учебные материалы и игры «ЖЭКА» рекомендованы Министерством просвещения Российской Федерации для использования в воспитательной и внеурочной деятельности.

СОДЕЙСТВИЕ В ПОДГОТОВКЕ КАДРОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Работа по содействию в подготовке кадров в сфере жилищно-коммунального хозяйства осуществляется в силу подпункта 10 пункта 4 статьи 3 Федерального закона № 218-ФЗ. Фонд проводит регулярную работу по анализу кадрового состава, занятого в сфере ЖКХ, с определением кадрового дефицита. Так, в 2025 году Фонд совместно с Минстроем России

и НИУ МГСУ провел исследование потребности в кадрах для отраслей ЖКХ. В ходе анализа полученных данных выявлен ряд важных рисков, среди которых: существенный дефицит штатной численности, который составляет 21,2 %; недостаточное количество (менее 50 % от числа работающих) специалистов с профильным образованием; низкая заработная плата

(45 632 руб., что на 39 % меньше средней заработной платы по всем отраслям экономики – 74 688 руб.) и ряд других. Более подробно итоги мониторинга отражены в Приложении № 5.

В условиях острой потребности отрасли в квалифицированных специалистах Фонд сосредоточил усилия на системной профориентационной работе с детьми и молодежью, а также на укреплении связей между образовательными организациями и работодателями.

Мероприятия охватили все уровни подготовки – от школьников до молодых специалистов – и реализовывались в партнерстве с Минстроем России, Общественным советом при Минстрое России, образовательными учреждениями и профильными НКО.

На территории легендарного лагеря «АРТЕК» в отчетном году была создана и апробирована уникальная инфраструктурная площадка (павильон 200 м²) для проведения мастер-классов и практических занятий по профессиям ЖКХ и строительства.

Внедрены в образовательную среду учебно-методические ресурсы:

- ▶ учебное пособие «Основы энергосбережения и экологической безопасности» (совместно с АО «Издательство Просвещение»);
- ▶ серия обучающих компьютерных игр «ЖЭКА» (модули «Квартира», «Дом», «Квартал»

и «Урбанистика»), позволяющие в интерактивной форме освоить ключевые компетенции в области управления МКД, энергосбережения и городского планирования;

- ▶ интернет-сервис «ЖЭКА-МУЛЬТ», предназначенный для создания анимационных роликов по темам ЖКХ, экологии и коммунальной грамотности.

С использованием данных учебно-методических ресурсов специалистами Фонда проведено 38 профориентационных мероприятий с участием представителей 79 субъектов Российской Федерации, включая лекции и мастер-классы в Финансовом университете при Правительстве Российской Федерации, Государственном университете управления, Поволжском государственном технологическом университете, МГТУ-МАСИ и других вузах; практико-ориентированные программы в Техникуме им. С.П. Королева и Ульяновском техникуме железнодорожного транспорта, включая студенческий чемпионат по игре «ЖЭКА» с участием более 400 студентов.

Особое внимание в 2025 году уделено участию Фонда в подготовке кадров для Донбасского региона, что имеет принципиальное значение для восстановления и развития жилищно-коммунальной инфраструктуры новых субъектов Российской Федерации. В рамках системной работы с Донбасской наци-

ональной академией строительства и архитектуры (ДонНАСА) – филиалом НИУ МГСУ – проведено 12 профориентационных уроков, мастер-классов и чемпионатов по обучающим играм «ЖЭКА: Квартира» и «ЖЭКА: Урбанистика», охвативших более 1 200 учащихся профильных лицеев и вузов Донецкой Народной Республики. Эти мероприятия стали частью реализуемого комплексного подхода по интеграции региона в общероссийскую систему подготовки кадров для ЖКХ, направленного на решение задач по модернизации жилого фонда, капремонту и созданию комфортной городской среды. Важным результатом сотрудничества стало обеспечение студентам ДонНАСА оплачиваемых стажировок на предприятиях, находящихся под управлением Фонда, что создает условия для их последующего трудоустройства и удер-

жания молодых специалистов в регионе. Деятельность Фонда на Донбассе не только способствует формированию кадрового резерва, но и укрепляет социальную стабильность через вовлечение молодежи в решение практических задач восстановления городов.

В совокупности охват профориентационными мероприятиями с использованием учебно-методических ресурсов Фонда в 2025 году составил более 9 тыс. человек, включая школьников, студентов и молодых специалистов. Это обеспечило формирование устойчивого интереса молодежи к профессиям ЖКХ, развитие практических компетенций через цифровые и игровые форматы, а также создание условий для кадрового обеспечения национальных проектов в сфере городского развития.



РЕАЛИЗАЦИЯ ФУНКЦИЙ И ПОЛНОМОЧИЙ ФОНДА И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НОРМАТИВНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

В настоящее время Фонд реализует публично значимые функции и полномочия в широком спектре социально значимых направлений, связанных с переселением граждан из аварийного жилья, содействием модернизации ЖКХ, защитой прав граждан – участников строительства, содействием в восстановлении и КРТ Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, КРТ, отбором и мониторингом реализации инфраструктурных проектов за счет средств бюджетных кредитов и в иных сферах.

Механизмы участия Фонда в осуществлении соответствующей деятельности урегулированы следующими основополагающими нормативными правовыми актами.

1. Расселение аварийного жилья:

1. Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

2. Федеральный закон от

21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

3. постановление Правительства Российской Федерации от 13.02.2025 № 158 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество публично-правовой компании «Фонд развития территорий» на обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда»;

4. постановление Правительства Российской Федерации от 20.08.2022 № 1469 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда»;

5. иные акты в сфере расселения аварийного жилья.

2. Модернизация коммунальной инфраструктуры, в том числе за счет средств ФНБ:

1. Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании

- «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
2. постановление 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»;
 3. постановление 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»;
 4. Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации и бюджету г. Байконура на софинансирование реализации мероприятий по модернизации коммунальной инфраструктуры, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710;
 5. постановление 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»;
 6. иные акты в сфере модернизации коммунальной инфраструктуры.
- 3. Защита прав граждан – участников строительства:**
1. Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
 2. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О не-

состоятельности (банкротстве)»;

3. Федеральный закон от 08.08.2024 № 282-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
4. Федеральный закон 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»;
5. постановление 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»»;
6. постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1233 «Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче

жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений»;

7. постановление Правительства Российской Федерации от 14.12.2019 № 1680 «Об утверждении Правил выплаты возмещения гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со статьей 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок»;
8. иные акты в сфере защиты прав граждан – участников строительства.

4. Отбор и мониторинг реализации инфраструктурных проектов (ИБК, СКК, КИК):

1. постановление Правительства Российской Федерации от 14.07.2021 № 1189 «Об утверждении Правил отбора (одобрения) инфраструктурных проектов (мероприятий), источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, и изменения

параметров (характеристик) отобранных (одобренных) инфраструктурных проектов (мероприятий) и о внесении изменений в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации»;

2. постановление Правительства Российской Федерации от 14.07.2021 № 1190 «Об утверждении Правил предоставления, использования и возврата субъектами Российской Федерации бюджетных кредитов, полученных из федерального бюджета на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов»;
3. постановление 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 изменений в пункт 12(1) Положения о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации»;
4. постановление Правительства Российской Федерации от 25.01.2025 № 48 «Об утверждении Правил предоставления Федеральным казначейством бюджетам субъектов Российской Феде-

рации бюджетных кредитов на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов за счет временно свободных средств единого счета федерального бюджета, а также их использования и возврата»;

5. постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2025 № 566 «Об утверждении Правил отбора (одобрения) инфраструктурных проектов (мероприятий), источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов за счет временно свободных средств единого счета федерального бюджета, и изменения параметров (характеристик) отобранных (одобренных) инфраструктурных проектов (мероприятий)»;
6. иные акты в сфере отбора и мониторинга реализации инфраструктурных проектов.

5. КРТ:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии тер-

ритории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме и установлении случаев проведения торгов на право заключения 2 и более договоров о комплексном развитии территорий»;

4. 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»;
5. иные акты в сфере КРТ.

6. Управляющая компания на территории СЭЗ в воссоединенных регионах:

1. Федеральный закон от 24.06.2023 № 266-ФЗ «О свободной экономической зоне на территориях Донецкой

Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области, Херсонской области и на прилегающих территориях»;

2. постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2023 № 1087 «Об утверждении Правил передачи управляющей компанией земельных участков участникам свободной экономической зоны на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области в аренду (субаренду) без проведения торгов»;
3. постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2023 № 1088 «Об утверждении Правил ежегодной оценки эффективности функционирования свободной экономической зоны на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области»;
4. постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2023 № 1089 «О критериях и методике оценки инвестиционной декларации на предмет эффективности реализации инвестиционного проекта в свободной экономической зоне на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, За-

порожской области и Херсонской области»;

5. 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»;
6. иные акты в сфере СЭЗ в воссоединенных регионах.

7. Управление имуществом в воссоединенных регионах:

1. постановление 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»;
2. постановление 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»;

3. 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»;
4. постановление Правительства Российской Федерации от 27.12.2022 № 2452 «О согласовании применения правовых актов, договоров концессии, договоров и соглашений, предусматривающих передачу в безвозмездное пользование, аренду, доверительное или иное управление, хозяйственное ведение государственного, муниципального или другого имущества, распоряжение которым осуществлялось государственными и иными официальными органами Донецкой Народной Респу-

блики и Луганской Народной Республики, органами публичной власти Запорожской области и Херсонской области на день принятия в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области и образования в составе Российской Федерации новых субъектов»;

5. иные акты в сфере управления имуществом в воссоединенных регионах.

8. Восстановление объектов ЖКХ, организация проведения капитального ремонта общего имущества и управления жилищным фондом и отдельные меры поддержки граждан на территориях воссоединенных регионов:

1. постановление Правительства Российской Федерации от 07.03.2023 № 360 «Об утверждении особенностей применения положений законодательства Российской Федерации в сферах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, управления многоквартирными домами, предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, водоснабжения, водоотведения и организации и осуществления в 2023 – 2026 годах регионального

государственного жилищного контроля (надзора) и муниципального жилищного контроля на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2023 г. № 249»;

2. постановление Правительства Российской Федерации от 28.12.2022 № 2459 «Об особенностях применения законодательства Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов) в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области»;
3. постановление Правительства Российской Федерации от 22.06.2022 № 1115 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета публично-правовой компании «Фонд развития территорий» в виде имущественных взносов Российской Федерации для реализации специального инфраструктурного проекта» (акт ДСП);
4. постановление Правительства Российской Федерации

от 29.07.2024 № 1022 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета в виде имущественных взносов Российской Федерации в публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» для предоставления финансовой поддержки бюджетам Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, обследования многоквартирных домов» (акт ДСП);

5. постановление Правительства Российской Федерации от 16.08.2024 № 1097 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств публично-правовой компании «Фонд развития территорий» бюджетам Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области на проведение капитального ремонта многоквартирных домов» (акт ДСП);
6. постановление Правительства Российской Федерации от 21.10.2022 № 1876 «О реализации мероприятий по переселению жителей г. Херсона и части Херсонской области, покинувших место постоянного проживания и прибывших в экстренном порядке на иные территории Российской Федерации»;
7. иные акты в указанных сферах.

Совершенствование нормативного регулирования деятельности Фонда осуществляется на постоянной основе. Эта деятельность носит системный характер и нацелена на формирование благоприятной правовой среды, создающей основу для повышения эффективности

реализации возложенных на Фонд функций и полномочий.

В 2025 году Фонд продолжил участвовать в совершенствовании нормативного регулирования в сферах ЖКХ, защиты прав граждан – участников долевого строительства, социально-экономического развития, а также вопросах повышения уровня и качества жизни граждан. В целях создания благоприятной правовой среды для эффективной реализации возложенных на Фонд функций и полномочий, а также его стратегических целей Фонд принимал участие в подготовке предложений по совершенствованию законодательства Российской Федерации по вопросам совершенствования механизмов развития и восстановления воссоединенных регионов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда, капитального ремонта общего имущества в МКД, мероприятий по модернизации коммунальной инфраструктуры и иным вопросам. При подготовке предложений по совершенствованию нормативного регулирования Фонд осуществляет взаимодействие с органами государственной власти, отраслевыми ассоциациями и объединениями, государственными компаниями и организациями, осуществляющими публично значимые функции. Предложения Фонда учтены при разработке 24 нормативных правовых актов (приложение № 4).

СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОГРАММ РАЗВИТИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ ОПОРНЫХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И УЛУЧШЕНИЕ КАЧЕСТВА СРЕДЫ ДЛЯ ЖИЗНИ

Улучшение качества среды для жизни в опорных населенных пунктах (далее – ОНП) является одним из основных направлений государственной политики по обеспечению граждан Российской Федерации комфортной и безопасной средой для жизни.

Ключевым фактором, обеспечивающим улучшение качества среды для жизни в ОНП, является разработка и реализация программ развития инфраструктуры ОНП (далее – Программы развития) для более чем 2 тыс. ОНП.

Фонд оказывает методологическое, консультационное, информационное и аналитическое сопровождение федерального проекта «Развитие инфраструктуры в населенных пунктах», а также является оператором ИС «Сводь».

Кроме того, Фонд оказывает содействие субъектам Российской Федерации в проведении инвентаризации объектов инфраструктуры, формировании и проведении экспертизы проектов Программ развития.

В 2025 году Фондом проведена

уникальная масштабная работа по инвентаризации выполненных в период 2020 – 2024 годов мероприятий и сбору информации о планирующихся к реализации в 2025 – 2030 годах мероприятиях, направленных на развитие инфраструктуры ОНП, по проверке, исправлению Программ развития и консультированию субъектов Российской Федерации в части их подготовки и подписания высшими должностными лицами, координации 10 федеральных органов исполнительной власти в части верификации и корректировки Программ развития. Кроме того, не прекращалась работа по совершенствованию методологической базы, обеспечению единообразного подхода на всей территории Российской Федерации и минимизированию рисков отклонений от утвержденных целевых показателей федерального проекта «Развитие инфраструктуры в населенных пунктах».

В 2025 году реализованы следующие мероприятия:

- ▶ в ИС «Сводь» внесена, проверена форматно-логическим контролем, верифицирована

федеральными органами исполнительной власти на предмет выделенного финансирования информация о более чем 117 тыс. мероприятий более чем 1 000 пользователей из 89 субъектов Российской Федерации и г. Байконура;

- ▶ 89 Программ развития утверждены высшими должностными лицами субъектов Российской Федерации;
- ▶ организована координационная работа по проверке, внесению корректировок и согласованию Программ развития курирующими компонентами федеральными органами исполнительной власти;
- ▶ подготовлены изменения в действующую методику, предусматривающие внесение изменений в расчет 3 компонентов показателя «Улучшение качества среды для жизни в опорных населенных

пунктах» (далее – Показатель), а также добавление нового компонента «Транспортная связанность»;

- ▶ организована и структурирована система обратной связи с субъектами Российской Федерации в рамках методологической и консультационной поддержки с полным доступом к защищенным каналам связи. В результате выстроенного процесса обработано более 1,4 тыс. заявок и обращений;
- ▶ разработаны и утверждены Правила разработки, утверждения и мониторинга реализации программ развития инфраструктуры ОНП и комплексной программы развития инфраструктуры ОНП Российской Федерации, а также приоритизации финансирования мероприятий

АНАЛИТИЧЕСКАЯ РАБОТА

Расширяя спектр направлений деятельности Фонда в сфере ЖКХ, в 2025 году Фонд разработал аналитический отчет по реализации программ Фонда в сфере ЖКХ по итогам аналитических данных за 2024 – 2025 годы с прогнозом развития на 2026 год (приложение №5). Отчет содержит комплексный анализ состояния отрасли ЖКХ,

выявлены основные проблемы и определены точки роста по ключевым направлениям.

Отчет сформирован на основе данных статистической отчетности, отчетности субъектов Российской Федерации, данных АИС ФРТ и других источников. По итогам проведенной аналитической работы разработаны

конкретные рекомендации по модернизации и повышению эффективности управления отрасли ЖКХ.

Результаты проделанной аналитической работы будут способствовать:

- ▶ органам власти – принимать обоснованные решения и разрабатывать целевые программы;
- ▶ отраслевым организациям – оптимизировать процессы и привлекать финансирование;
- ▶ всем заинтересованным сторонам – лучше понимать динамику и перспективы развития ЖКХ.

Отчет об инвестировании временно свободных средств Фонда, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда за 2025 год и аудиторское заключение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда за 2025 год, годовая консолидированная финансовая отчетность Фонда за 2025 год и аудиторское заключение о годовой консолидированной финансовой отчетности Фонда за 2025 год, а также актуарное заключение по итогам обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда по состоянию на 31.12.2025 представлены в приложениях № 6, № 7, № 8 и № 9 соответственно.





04

ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕНИИ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ФОНДА





ОБЕСПЕЧЕНИЕ УСТОЙЧИВОГО СОКРАЩЕНИЯ НЕПРИГОДНОГО ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Переселение граждан из непригодного для проживания жилищного Фонда в 2025 году осуществлялось в рамках реализации федерального проекта «Жилье», входящего в состав национального проекта «Инфраструктура для жизни».

Указанный федеральный проект утвержден на период 2025 – 2030 годов во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года».

Федеральный проект «Жилье» предусматривает преемственность реализации мероприятий по расселению аварийного жилья в рамках федерального проекта «Обеспечение сокра-

щения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда» в период с 2019 по 2024 год, утвержденного 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», в рамках которого за период с 2019 по 2024 год было переселено 829,18 тыс. человек из 14,02 млн кв. м аварийного жилья.

В рамках федерального проекта «Жилье» на расселение аварийного жилья с 2025 по 2030 год предусмотрено 530,8 млрд руб., в том числе 318,5 млрд руб. за счет средств федерального бюджета, 212,3 млрд руб. за счет средств региональных бюдже-

ПЕРЕСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В 2025-2030 ГГ. В РАМКАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ»

Запланировано
переселить

345

тыс. человек

из

6,2

млн м² аварийного жилья

тов. За указанный период запланировано переселить 345 тыс. человек из 6,2 млн кв. м аварийного жилья.

Федеральный проект «Жилье» включает в себя мероприятия, финансовое обеспечение, показатели и результаты расселения аварийного жилья, признанного таковым как до

01.01.2017, так и после 01.01.2017. Плановые показатели федерального проекта «Жилье» рассчитаны нарастающим итогом с 2019 года с учетом фактической реализации заверченного федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

ПЕРЕСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ДОМОВ, ПРИЗНАННЫХ АВАРИЙНЫМИ

Для выполнения задач федерального проекта «Жилье» в 2025 году субъектами Российской Федерации реализовывались:

- ▶ мероприятия региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 01.01.2017,

мероприятия региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым с 01.01.2017 до 01.01.2022 (субъектами Российской Федерации, завершившими расселение аварийного жилья, признанного таковым до 01.01.2017), в рам-



ках одобренных в 2022 – 2024 годах заявок на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда (далее – завершающиеся программы);

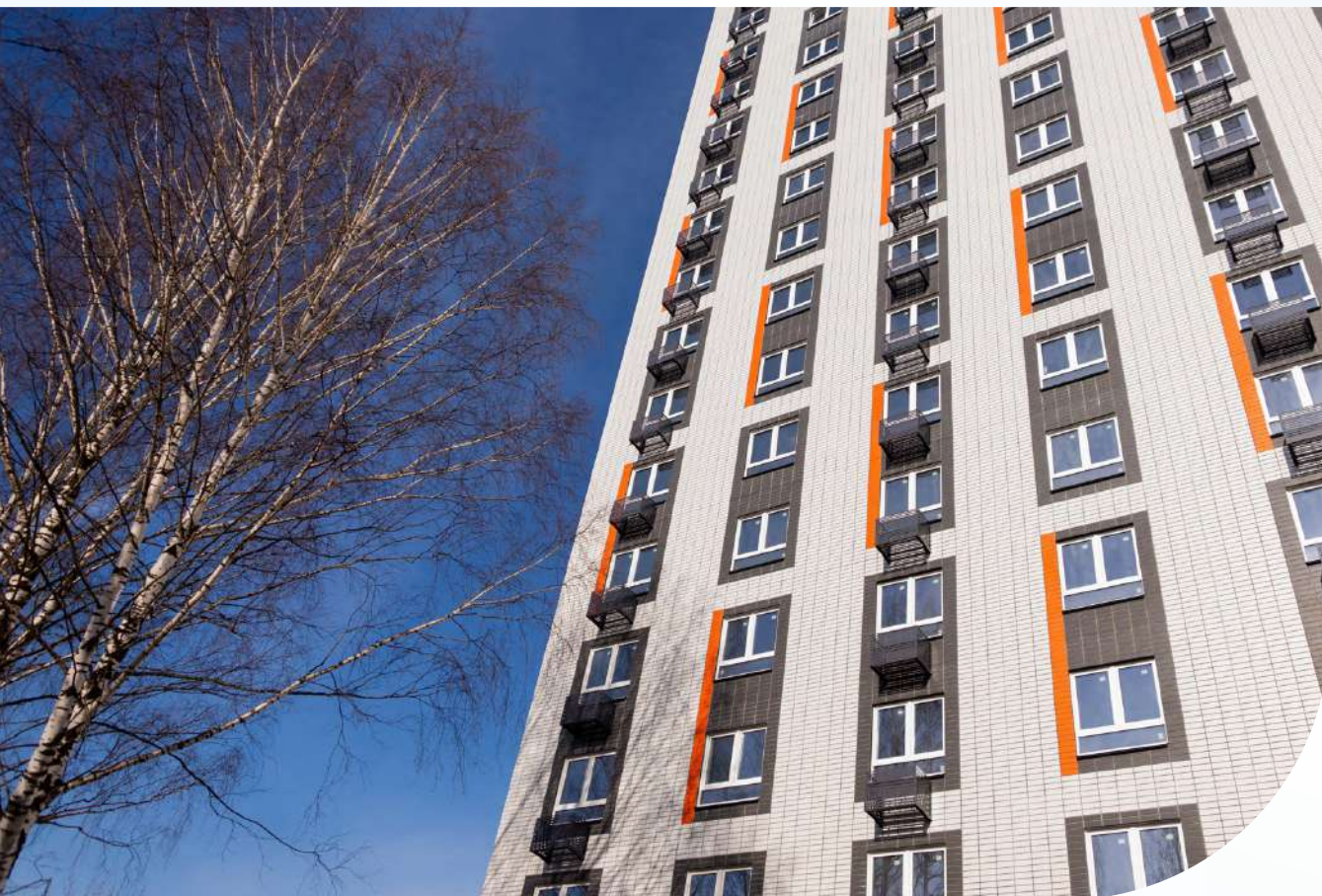
- ▶ мероприятия региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 01.01.2017, финансирование которых начато в 2025 году (далее – новые программы);
- ▶ собственные программы и мероприятия субъектов Российской Федерации.
- ▶ Показатели 2025 года (нарастающим итогом, начиная с

2019 года) установлены федеральным проектом «Жилье» для 84 субъектов Российской Федерации⁸ и составляют 788,19 тыс. человек, 13,45 млн кв. м (для 4 воссоединенных регионов показатели установлены начиная с 2026 года).

Всего по итогам 2025 года (нарастающим итогом, начиная с 2019 года) субъектами Российской Федерации переселено 937,37 тыс. человек (118,9 %) из 15,92 млн кв. м (118,4 %), в том числе:

- ▶ по завершающимся программам переселено 647,2 тыс. человек из 10,76 млн кв. м;

⁸ Не участвует город Москва (отсутствует аварийный жилищный фонд). Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской области и Херсонской области не установлен целевой показатель на 2025 год, к реализации программы переселения приступят в 2026 году



- ▶ по новым программам переселено 16,09 тыс. человек из 0,32 млн кв. м;
- ▶ по собственным программам и мероприятиям переселено 274,08 тыс. человек из 4,84 млн кв. м.
- ▶ В 2025 году переселено 108,2 тыс. человек из 1,9 млн кв. м, в том числе:
- ▶ по завершающимся программам переселено 41,90 тыс. человек из 0,69 млн кв. м;
- ▶ по новым программам переселено 16,09 тыс. человек из 0,32 млн кв. м;

- ▶ по собственным программам и мероприятиям переселено 50,21 тыс. человек из 0,89 млн кв. м.

На отчетную дату 82 субъекта Российской Федерации выполнили показатели федерального проекта «Жилье» 2019 – 2025 годов в полном объеме. Не выполнили показатели Кабардино-Балкарская Республика (выполнение показателя в части расселенной площади составляет 91,3 %) и Республика Дагестан (выполнение показателя в части расселенной площади составляет 98,4 %).

ВЫПОЛНЕНИЕ ЦЕЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ» 2019 – 2025 ГОДОВ

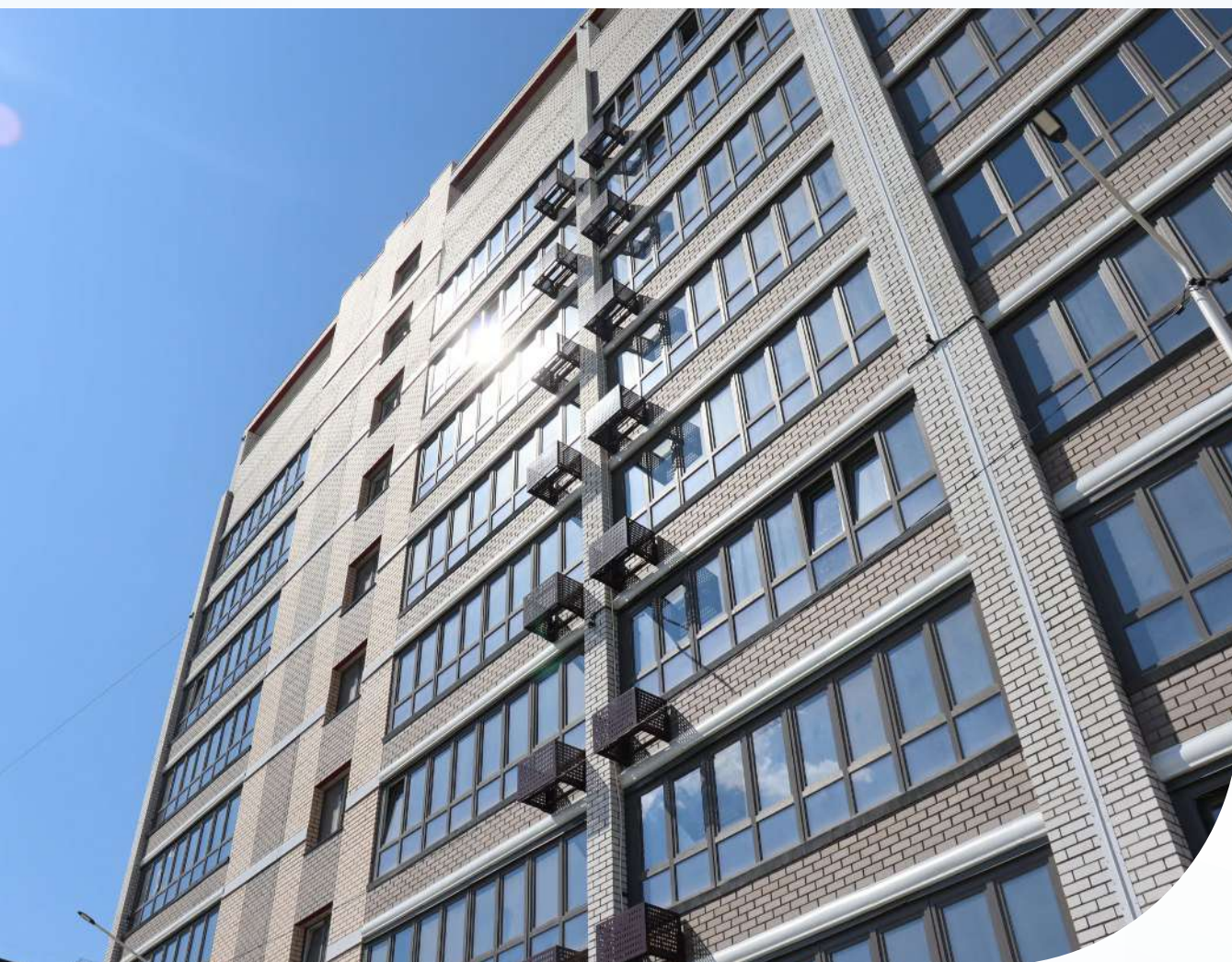


В 2025 году Фондом субъектам Российской Федерации на реализацию мероприятий программ переселения перечислено 30,4 млрд руб., из которых 29,68 млрд руб. перечислено на новые программы переселения и 0,72 млрд руб. – на завершающиеся программы переселения.

В свою очередь субъектами Российской Федерации и муниципалитетами по заключенным государственным и муниципальным контрактам в 2025 году перечислено 34,71 млрд руб., из которых 29,54 млрд руб.

перечислено по новым программам и 5,17 млрд руб. – по завершающимся программам переселения (с учетом остатка средств Фонда, имеющих на счетах регионов на начало 2025 года).

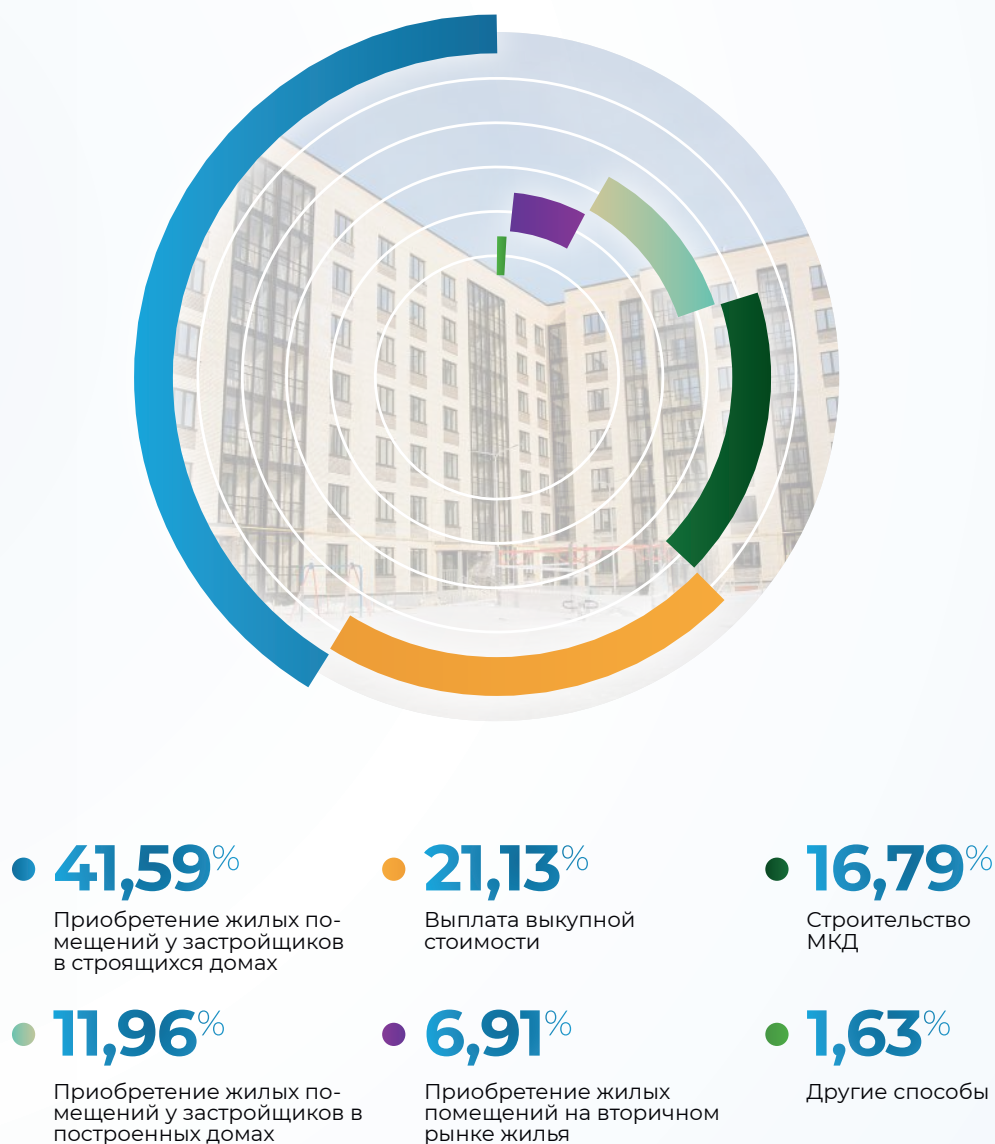
За период с 2019 по 2025 год контракты на приобретение (строительство, выкуп) жилых помещений заключены для расселения 10,6 млн кв. м, из которых 0,59 млн кв. м по новым программам и 10,01 млн кв. м по завершающимся программам переселения.



Самыми востребованными способами реализации текущих программ переселения стали: приобретение жилых помещений у застройщиков в строящихся домах – 41,59 %, выплата выкупной стоимости – 21,13 %,

строительство МКД – 16,79 %, приобретение жилых помещений у застройщиков в построенных домах – 11,96 %, приобретение жилых помещений на вторичном рынке жилья – 6,91 %, другие способы – 1,63 %.

СПОСОБЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ



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

В рамках проводимого мониторинга реализации программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда Фондом осуществляется мониторинг реализации проектов КРТ жилой застройки (далее – проекты КРТ) и заключенных субъектами Российской Федерации договоров о развитии застроенных территорий (далее – проекты ДРЗТ). По состоянию на 31.12.2025 всего реализуется 211 проектов КРТ (34 региона)⁹ и 47 проектов ДРЗТ (5 регионов¹⁰).

Планируемый объем ввода объектов жилищного строительства по проектам КРТ и проектам ДРЗТ составляет 17,28 млн кв. м.

По реализуемым проектам КРТ и ДРЗТ подлежит расселению – 1,43 млн кв. м (67,40 тыс. человек), в том числе:

- ▶ аварийный жилищный фонд (включая МКД, дома блокированной застройки, ИЖС) – 0,96 млн кв. м (47,95 тыс. человек);
- ▶ неаварийный жилищный фонд – 0,47 млн кв. м (19,45 тыс. человек).
- ▶ На отчетную дату всего расселено 0,57 млн кв. м (32,02 тыс. человек), в том числе:
 - аварийный жилищный фонд – 0,44 млн кв. м (25,56 тыс. человек);
 - иной, неаварийный жилищный фонд – 0,13 млн кв. м (6,46 тыс. человек).

На реализацию 7 проектов КРТ в 4 субъектах Российской Федерации Фондом была предоставлена финансовая поддержка в размере 360,03 млн руб. Средства Фонда освоены в полном объеме.

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

⁹ Республика Башкортостан, Республика Карелия, Республика Марий Эл, Республика Саха (Якутия), Красноярский край, Ставропольский край, Хабаровский край, Пермский 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, Тамбовская область, Тульская область, Тюменская область, Ульяновская область, Челябинская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра и Ямало-Ненецкий автономный округ.

¹⁰ Республика Марий Эл, Архангельская область, Иркутская область, Костромская область и Свердловская область.

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 тысяч 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 2025 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 Республикой Башкортостан, Республикой Дагестан, Республикой Коми, Республикой Марий Эл, Республикой Саха (Якутия), Удмуртской Республикой, Алтайским краем, Красноярским краем, Иркутской областью, Кемеровской областью – Кузбассом, Кировской областью, Ленинградской областью, Липецкой областью, Нижегородской областью, Новгородской областью, Псковской областью, Сахалинской областью, Свердловской областью, Тюменской областью, Челябинской областью, Ярославской областью и Ямало-Ненецким автономным округом.

В 2025 году выездные и дистанционные контрольные мероприятия (далее – контрольные мероприятия) по реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда проведены в 32 субъектах Российской Федерации (Республика Бурятия, Республика Дагестан, Республика Коми, Республика Ингушетия, Республика Саха (Якутия), Республика Хакасия, Кабардино-Балкарская Республика, Удмуртская Республика, Чеченская Республика, Камчатский край, Красноярский край, Ставропольский край, Астраханская область, Иркутская область, Кировская область, Костромская область, Ленинградская область, Московская область, Омская область, Оренбургская область, Пензенская область, Псковская

область, Ростовская область, Самарская область, Саратовская область, Сахалинская область, Свердловская область, Тверская область, Томская область, Ульяновская область, Ярославская область и Еврейская автономная область).

Ключевые проблемы, выявленные в ходе контрольных мероприятий:



нецелевое/неправомерное использование средств Фонда (в 13 субъектах Российской Федерации);



неэффективное использование средств Фонда (в 11 субъектах Российской Федерации);



нарушения сроков завершения реализации этапов программ переселения (в 18 субъектах Российской Федерации);



нецелевое использование земельных участков, на которых располагались аварийные дома (в 8 субъектах Российской Федерации);



нарушения требований к качеству предоставляемых жилых помещений, предназначенных для переселения граждан из аварийного жилья (в 20 субъектах Российской Федерации).

В 2025 году Фонд продолжил работу в части контроля качества жилья.

В реестр обращений по вопросам качества жилых помещений, предназначенных для переселения из аварийного фонда по состоянию на 31.12.2025 включено 129 МКД

(на 01.01.2025 было включено 76 МКД). В течение 2025 года поставлен на контроль 91 МКД, сняты с контроля 38 МКД. Из 129 МКД, включенных в Реестр обращений, наибольшее количество расположено в Сахалинской области (30), Удмуртской Республике (21), Кабардино-Балкарской Республике (15), Иркутской области (15) и Вологодской области (7).

РАЗВИТИЕ И МОДЕРНИЗАЦИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В целях создания и модернизации инфраструктуры для комплексного обновления населенных пунктов Правительством Российской Федерации определены различные механизмы финансирования инфраструктурных проектов, включающие в том числе бюджетные кредиты, СКК, предоставление заемного финансирования с использованием средств 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») и 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».

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗАЕМНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ НА ПРОЕКТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И МОДЕРНИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ФОНДА НАЦИОНАЛЬНОГО БЛАГОСОСТОЯНИЯ

По состоянию на 31.12.2025 президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации (далее – Штаб) одобрено 258 заявок на финансирование проектов модернизации коммунальной инфраструктуры за счет средств ФНБ в 76 субъектах Российской Федерации.

Общая стоимость проектов – 202,8 млрд руб., из них заемное финансирование за счет средств ФНБ 150 млрд руб. (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 31.12.2025 составила

150 млрд руб., в том числе в 2025 году 6 млрд руб.

С 2022 года завершены строительно-монтажные работы на 1 205 объектах инфраструктуры, в том числе на 284 объектах производственного назначения и более 1,48 тыс. км сетей, качество коммунальных услуг улучшено для более чем 19 млн человек.

В 2025 году строительно-монтажные работы завершены на 89 объектах, в том числе на 31 объекте производственного назначения и 131 км сетей, качество коммунальных услуг улучшено для более 2,7 млн человек.

В целом по программе будут завершены работы на более чем 1 630 объектах.

Фондом в 2025 году контрольные мероприятия по реализации проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры, реализуемых с привлечением средств ФНБ, проведены в 26 субъектах Российской Федерации (Республика Башкортостан, Республика Дагестан, Республика Крым, Республика Саха (Якутия), Республика Татарстан, Чеченская Республика, Алтайский край, Красноярский край, Ставропольский край, Волгоградская область, Воронежская область, Иркутская область, Кемеровская область – Кузбасс, Костромская область, Ленинградская область, Липецкая область, Московская область, Нижегородская область, Ростовская область, Свердловская область, Смоленская область, Ульяновская область, Челябинская область, Ярославская область и город федерального значения Санкт-Петербург).



Ключевые проблемы, выявленные в ходе контрольных мероприятий:



риск/факт неправомерного/неэффективного использования привлеченных средств ФНБ (в 20 субъектах Российской Федерации);



риск/факт незавершения реализации проекта в срок (в 18 субъектах Российской Федерации);



выполнение работ с отклонениями от проектных решений (в 14 субъектах Российской Федерации);



предоставление недостоверных сведений в составе отчетности (в 4 субъектах Российской Федерации);



нарушения требований к качеству выполненных работ (в 18 субъектах Российской Федерации);



ненадлежащее осуществление строительного контроля (в 12 субъектах Российской Федерации);



ненадлежащее оформление исполнительной документации (в 11 субъектах Российской Федерации);



риск необеспеченности займа (в 15 субъектах Российской Федерации).

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ФИНАНСОВОЙ ПОДДЕРЖКИ СУБЪЕКТАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПОДГОТОВКУ И РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОЕКТОВ МОДЕРНИЗАЦИИ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ПОСТАНОВЛЕНИЕ 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 41 субъекту Российской Федерации на подготовку и реализацию 114 проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры на сумму 16,2 млрд руб., общая стоимость проектов – 35,1 млрд руб. Фактически перечислены субъектам Российской Федерации средства Фонда в размере 15,9 млрд руб.

По состоянию на 31.12.2025 завершены мероприятия по 112 проектам. В 2025 году завершены мероприятия в рамках 6 проектов в 5 субъектах Российской Федерации: введено в эксплуатацию 5 объектов производственного назначения и 15,25 км сетей. Качество коммунальных услуг улучшено для 142 тыс. человек.

В 2025 году контрольные мероприятия по реализации проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 26.12.2015 № 1451 проведены в 8 субъектах Российской Федерации (Республика Башкортостан, Калужская область, Липецкая область, Магаданская область, Самарская область, Са-

халинская область, Свердловская область и Челябинская область).

Ключевые проблемы, выявленные в ходе контрольных мероприятий:



риск/факт неправомерного/неэффективного использования средств Фонда (в 4 субъектах Российской Федерации);



риск/факт незавершения реализации проекта в срок (в 4 субъектах Российской Федерации);



нарушения требований к качеству выполненных работ (в 3 субъектах Российской Федерации);



риск недостижения целевых показателей (в 1 субъекте Российской Федерации);



выполнение работ с отклонениями от проектных решений (в 1 субъекте Российской Федерации).

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ПОДДЕРЖКИ РЕГИОНАМ НА РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОЕКТОВ МОДЕРНИЗАЦИИ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 08.12.2022 № 2253)

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. На 31.12.2025 утверждены 64 региональные программы общей стоимостью 72 млрд руб., из них 42 млрд руб. за счет средств Фонда.

Фондом заключены договоры о предоставлении финансовой поддержки с 64 регионами. С 2023 года объем перечисленных субъектам Российской Федерации средств финансовой поддержки составил 34,8 млрд руб., из них в 2025 году 6,05 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 1 362 объектах, в том числе введено 32 объекта производственного назначения и обновлено более 2,9 тыс. км сетей. Качество коммунальных услуг улучшено для 4,2 млн человек.

В 2025 году завершены рабо-

ты на 249 объектах, в том числе введено 16 объектов производственного назначения и обновлено более 0,8 тыс. км сетей. Качество коммунальных услуг улучшено для 0,6 млн человек.

Всего по программе будет завершено более 1 400 объектов, включающих более 3 тыс. км сетей.

В 2025 году контрольные мероприятия по реализации проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 08.12.2022 № 2253 проведены в 30 субъектах Российской Федерации (Республика Башкортостан, Республика Дагестан, Республика Коми, Республика Северная Осетия – Алания, Республика Татарстан, Чувашская Республика, Алтайский край, Забайкальский край, Краснодарский край, Пермский край, Хабаровский край, Архангельская область, Белгородская область, Владимирская область, Волгоградская область, Иркутская область, Калужская область, Кемеровская область – Кузбасс, Костромская область, Московская область, Мурманская область, Нижегородская область, Псковская область, Самарская область, Свердловская область, Смоленская область, Тверская область, Тюменская область, Челябинская область и

город федерального значения Санкт-Петербург).

Ключевые проблемы, выявленные в ходе контрольных мероприятий:



риск/факт неправомерного/неэффективного использования средств Фонда (в 21 субъекте Российской Федерации);



нарушения требований к качеству выполненных работ (в 22 субъектах Российской Федерации);



риск/факт незавершения реализации проекта в срок (в 16 субъектах Российской Федерации);



выполнение работ с отклонениями от проектных решений (в 11 субъектах Российской Федерации);



предоставление недостоверных сведений в составе отчетности (в 8 субъектах Российской Федерации).



риск недостижения целевых показателей (в 6 субъектах Российской Федерации);



ненадлежащее осуществление строительного контроля (в 24 субъектах Российской Федерации);



ненадлежащее оформление исполнительной документации (в 17 субъектах Российской Федерации).

РЕЗУЛЬТАТЫ МОНИТОРИНГА ВЫПОЛНЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЙ, РЕАЛИЗУЕМЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ СУБСИДИЙ ИЗ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА БЮДЖЕТАМ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И БЮДЖЕТУ Г. БАЙКОНУРА В РАМКАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТА «МОДЕРНИЗАЦИЯ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ»

С 2025 года Фондом осуществляется мониторинг реализации мероприятий программы, финансируемой Минстроем России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710 и федерального проекта «Модернизация коммунальной инфраструктуры» в

рамках федерального проекта «Модернизация коммунальной инфраструктуры».

В целях обеспечения мониторинга Фондом в АИС ФРТ реализован функционал, в рамках которого обеспечена возможность внесения регионами оперативных данных о ходе реализации мероприятий.

Фондом осуществляется еженедельный и ежемесячный мониторинг реализации как мероприятий, финансируемых за счет средств федерального бюджета, так и мероприятий, реализуемых за счет внебюджетных источников (в целях выполнения условия предоставления субсидий по привлечению внебюджетных источников в отрасли), а также оперативный мониторинг контрактации средств федерального бюджета.

Сводный ежемесячный отчет о достижении показателей и результатов федерального проекта

«Модернизация коммунальной инфраструктуры» Фондом направляется в Минстрой России.

В рамках федерального проекта «Модернизация коммунальной инфраструктуры» в 84 регионах реализованы 1 559 объектов коммунальной инфраструктуры общей стоимостью 50,4 млрд руб.

В 2025 году за счет средств, высвобождаемых в результате списания задолженности субъектов Российской Федерации по отдельным бюджетным кредитам, реализовано более 1 тыс. мероприятий в сфере ЖКХ.

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

В соответствии с Правилами предоставления, использования и возврата субъектами Российской Федерации бюджетных кредитов, полученных из федерального бюджета на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14.07.2021 № 1190, согласно поручениям Минстроя России и соглашениям между Минстроем России и регионами Фонд проводит мониторинг реализации инфраструктурных проектов, одобренных Штабом и финансируемых за счет средств ИБК.

Средства ИБК распределены между 83 субъектами Россий-

ской Федерации в рамках лимитного и конкурсного отборов на реализацию 965 объектов и мероприятий. Общий объем средств на старте действия инструмента – 1 трлн руб., период реализации – 2021 – 2025 годы.

По состоянию на 31.12.2025 в регионы перечислено 678,9 млрд руб., из них освоено 674,6 млрд руб. (99,4 %), в том числе закрыто актами выполненных работ, товаров и услуг 571,8 млрд руб. Неосвоенный остаток составляет 4,3 млрд руб., из которых к освоению в 2026 году планируется 2,3 млрд руб.

В период с 2022 года по 31.12.2025 введены в эксплуатацию 587 объектов инженерно-коммунальной, социальной, транс-

портной, дорожной, туристской инфраструктуры и инфраструктуры особых экономических зон на общую сумму ИБК 254,89 млрд руб. За тот же период завершено 33 мероприятия по разработке проектно-сметной документации на общую сумму ИБК 1,43 млрд руб. Также регионы получили 2 317 единиц общественного транспорта на 153 млрд руб.

Из указанного количества объектов за 12 месяцев 2025 года в эксплуатацию введено 160 объектов на общую сумму ИБК 66,95 млрд руб., также заверше-

но 2 мероприятия по проектированию на 124,92 млн руб. и поставлены 282 единицы общественного транспорта.

В 2026 году планируется к вводу в эксплуатацию порядка 145 объектов.

Также в регионы будет поставлено порядка 166 единиц общественного транспорта.

В 2025 году инструмент ИБК трансформировался в новую программу КИК, которая включает ранее одобренные проекты по ИБК.

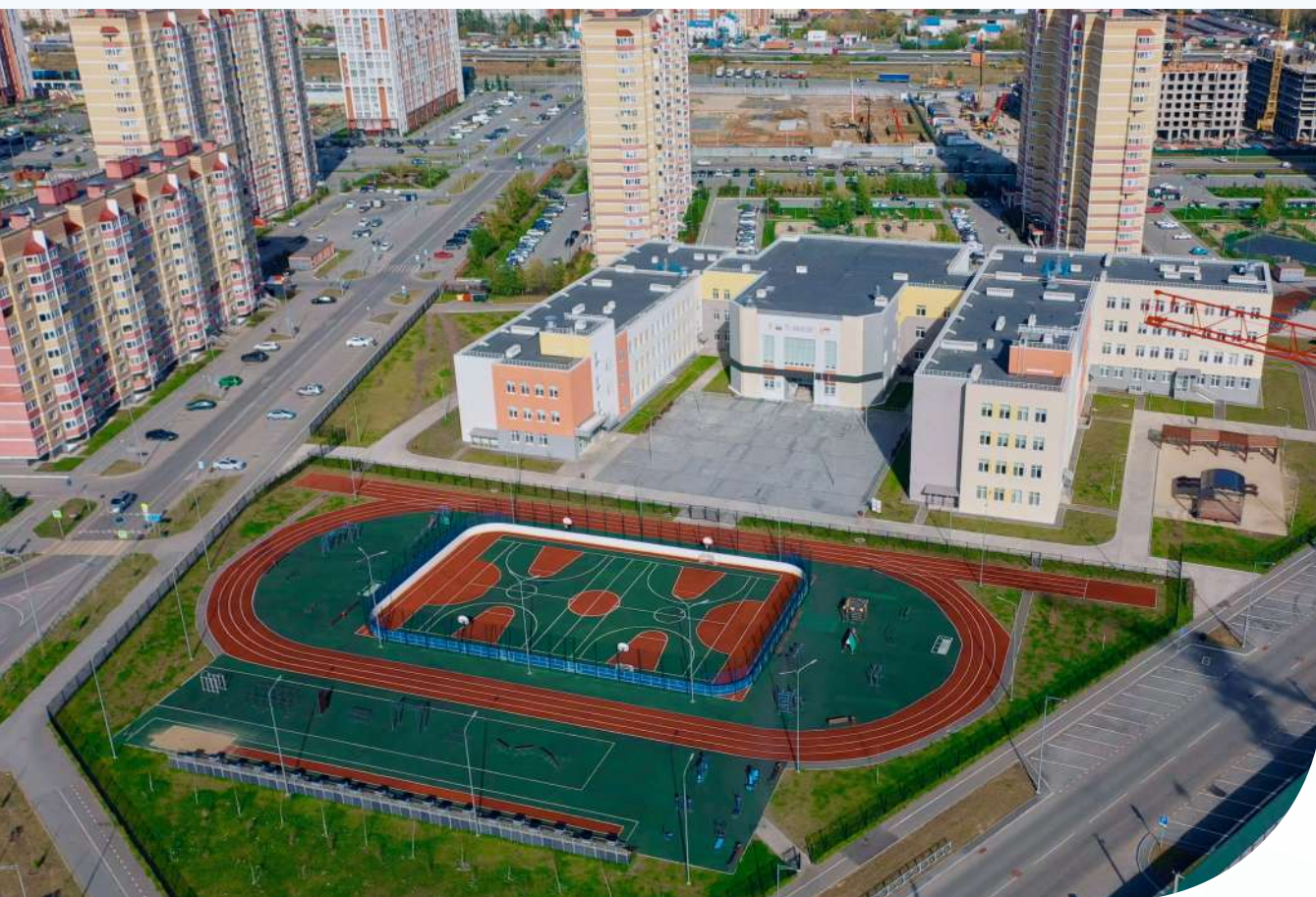


МОНИТОРИНГ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ СПЕЦИАЛЬНЫХ КАЗНАЧЕЙСКИХ КРЕДИТОВ

Фонд в соответствии с Правилами предоставления Федеральным казначейством бюджетам субъектов Российской Федерации бюджетных кредитов за счет временно свободных средств единого счета федерального бюджета, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2023 № 525, проводит мониторинг реализации инфраструктурных проектов, одобренных Штабом и финансируемых за счет средств СКК.

Средства СКК в объеме 190 млрд руб. распределены между 79 субъектами Российской Федерации на реализацию 582 объектов и мероприятий:

- ▶ в рамках конкурса на 75 млрд руб. с приоритетом использования на объектах ЖКХ одобрены заявки 32 регионов на 161 объект и мероприятие;
- ▶ в рамках приобретения транспорта 73 регионам одобрена поставка 5 980 автобусов на общую сумму 50 млрд руб.;



- ▶ в рамках мероприятий по Дальневосточному федеральному округу одобрены заявки 11 регионов на 123 объекта и мероприятия, в том числе на приобретение 51 единицы общественного транспорта (14 трамваев и 37 троллейбусов) (лимит – 30 млрд руб.);
- ▶ в рамках конкурса по модернизации котельных в 12 регионах построят и модернизируют 99 котельных на общую сумму 7,9 млрд руб.;
- ▶ в рамках мероприятий для воссоединенных субъектов Российской Федерации от 4 регионов поступили заявки на 65 объектов и мероприятий (лимит – 25 млрд руб.);
- ▶ в рамках исполнения поручения Президента Российской Федерации по модерниза-

ции коммунальной инфраструктуры закрытых административно-территориальных образований (28 объектов и мероприятий) на сумму 2,03 млрд руб.

Средства СКК в полном объеме предоставлены субъектам Российской Федерации в 2023 году. По состоянию на 31.12.2025 кассовое освоение составило 172,9 млрд руб. (91,0 %), в том числе закрыто актами выполненных работ, товаров и услуг 155,23 млрд руб. Неосвоенный остаток составляет 17,01 млрд руб., из которых к освоению в 2026 году планируется 7,0 млрд руб.

В период с 2023 года по 31.12.2025 завершено 317 объектов и мероприятий и поставлено 5 980 единиц автобусов.

СОПРОВОЖДЕНИЕ ПОДАЧИ ЗАЯВОК И МОНИТОРИНГ РЕАЛИЗАЦИИ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ, ФИНАНСИРУЕМЫХ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СРЕДСТВ КАЗНАЧЕЙСКИХ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ КРЕДИТОВ НА НОВЫЕ ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ПРОЕКТЫ

Фонд осуществляет мониторинг реализации инфраструктурных проектов, финансируемых с привлечением средств КИК на новые инфраструктурные проекты, в соответствии с Правилами предоставления Федеральным казначейством бюджетам субъектов Российской Федерации бюджетных кредитов на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов за счет временно сво-

бодных средств единого счета федерального бюджета, а также их использования и возврата, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 25.01.2025 № 48, и участвует в оценке выполнения субъектами Российской Федерации условий предоставления. Механизм ИБК с 2025 года преобразовался в механизм КИК, который вошел

в национальный проект «Инфраструктура для жизни». Общий объем КИК составит не менее 1 трлн руб. с направлением в регионы 250 млрд руб. в 2025 году, с 2026 по 2030 годы – по 150 млрд руб. ежегодно с возможным увеличением до 250 млрд руб.

В соответствии с поручениями Президента Российской Федерации общий объем средств КИК на проекты с началом реализации в 2025 году составил 678,9 млрд руб.

Общий лимит КИК на новые проекты распределен в рамках следующих направлений:

- ▶ 89,5 млрд руб. – на приоритетные проекты по поручению Президента Российской Федерации с началом реализации в 2025 году (одобрена реализация 20 объектов/мероприятий, включая 3 объекта, одобренные в период 2021 – 2024 годов);
- ▶ 100 млрд руб. – на долгосрочные планы развития Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны (одобрена реализация 75 объектов/мероприятий; в настоящее время продолжается

активное одобрение заявок регионов);

- ▶ 292,8 млрд руб. – базовые лимиты на проекты ЖКХ (одобрена реализация 580 объектов/мероприятий);
- ▶ 196,6 млрд руб. – на конкурс по инвестиционным проектам (одобрена реализация 84 объектов/мероприятий).

По состоянию на 31.12.2025 до субъектов Российской Федерации доведено 249,9 млрд руб., освоение составило 223,1 млрд руб. (89,3 %), в том числе закрыто актами выполненных работ, товаров и услуг 196,1 млрд руб. Неосвоенный остаток составляет 26,8 млрд руб., из которых к освоению в 2026 году планируется 23,0 млрд руб.

Финансирование проектов КИК в 2026 году предусмотрено на сумму 150,0 млрд руб., из которых к освоению в 2026 году планируется 150 млрд руб.

В 2025 году в эксплуатацию введено 17 объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры на общую сумму КИК 1,64 млрд руб., также завершено 1 мероприятие по проектированию на 10,0 млн руб.



МОНИТОРИНГ КОМПЛЕКСНЫХ ПЛАНОВ МОДЕРНИЗАЦИИ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В соответствии с приказом Минстроя России от 15.12.2023 № 929/пр Фондом в АИС ФРТ разработан блок мониторинга реализации комплексных планов модернизации коммунальной инфраструктуры. В рамках мониторинга мероприятий в блоке субъектами ежемесячно формируются отчеты, которые содержат информацию об объемах финансирования, предусмотренных контрактами, и фактически перечисленных средствах в разрезе источников, а также сведения о строительной готовности, включая фактическое значение результата (технические характеристики) и подтверждающие документы.

В 2025 году Фонд рассмотрел 255 отчетов субъектов Российской Федерации, включающих данные о программах комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, схемах теплоснабжения, схемах водоснабжения и водоотведения, концессионных соглашениях, об объеме инвестиций по заключенным концессионным соглашениям, об объектах ЖКХ. Общее количество программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры составило 13 853, утверждено 91,9 %. Общее количество схем водоснабжения и водоотведения – 13 307, утверждено 95,1 %, схем теплоснабжения – 8 922, утверждено 99,1 %. Количество

КОМПЛЕКСНЫЕ ПЛАНЫ МОДЕРНИЗАЦИИ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

С 2025 по 2030 год

>46,2

тыс. мероприятий

В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЕСПЕЧЕНО
ФИНАНСИРОВАНИЕМ:

8,1

тыс. мероприятий
в сфере водоснабжения

10

тыс. мероприятий
в сфере теплоснабжения

3,1

тыс. мероприятий
в сфере водоотведения

0,3

тыс. мероприятий
в смешанных сферах

объектов ЖКХ, требующих регистрации, включая бесхозные объекты и объекты предприятий-банкротов, – 453 524.

Субъектами Российской Федерации и г. Байконуром сформировано 90 комплексных планов. По итогам 2025 года в них включено более 46,2 тыс. мероприятий на период 2025 – 2030 годов, в том числе обеспечено финансированием: водоснабжение – 8,1 тыс. мероприятий, теплоснабжение – 10 тыс. мероприятий, водоотведение – 3,1 тыс. мероприятий, смешанные сферы – 0,3 тыс. мероприятий.

Отчеты субъектов Российской Федерации и г. Байконура служат источником данных для дашборда, который отражает динамику реализации мероприятий комплексных планов и позволяет принимать управленческие решения.

В 2025 году Фонд продолжил мониторинг состояния объектов коммунальной инфраструктуры в сферах водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения, проверив и приняв 115 отчетов субъектов Российской Федерации по более чем 1,5 тыс. атрибутивных показателей, раскрывающих характеристики объектов.

Фонд формирует единую базу объектов ЖКХ, включая объекты централизованных систем коммунальной инфраструктуры. По итогам 2025 года единая база включает более 1,1 млн объектов ЖКХ, в том числе более 163 тыс. площадных объектов.

По итогам 2025 года Фондом совместно с Минстроем России проведена работа по заключению 83 меморандумов о модернизации систем коммунальной инфраструктуры на территориях субъектов Российской Федерации (далее – меморандумы). Согласно меморандумам к 2030 году планируется привлечь 1,5 трлн руб. внебюджетных денежных средств.

Справочно. В 2025 году утвержден прогноз социально-экономического развития страны на период 2026 – 2028 годов с ежегодным приростом в 1,5 % дополнительной выручки под реализацию инвестиционных программ и проектов по модернизации коммунальной инфраструктуры.

Фонд уполномочен ежегодно осуществлять мониторинг заключения и выполнения условий меморандумов по следующим показателям:

- ▶ ежегодная замена сетей не менее чем на 2,5%;
- ▶ ежегодное снижение времени устранения аварий на 3%;
- ▶ ежегодное снижение просроченной дебиторской задолженности РСО не менее чем на 2%;
- ▶ обязательное наличие инвестиционных программ для всех коммунальных организаций, участвующих в реализации комплексных планов;
- ▶ реализация инвестиционных

программ в полном объеме к 2030 году;

- ▶ привлечение субъектами Российской Федерации дополнительных внебюджетных источников финансирования модернизации к 2030 году на не менее 20 % от суммы привлекаемой субсидии.

В 2025 году Фондом была запущена работа по экономическому мониторингу отрасли коммунального хозяйства по 85 субъектам и мониторингу 7 пилотных регионов с повышенным индексом платы граждан с целью определения текущей экономической ситуации в регионах и прогнозирования использования денежных средств на модернизацию коммунальной инфраструктуры.

Фонд продолжил осуществлять мониторинг состояния платежной дисциплины потребителей коммунальных услуг регионов. На основе анализа 2 040 отчетов субъектов Российской Федерации определена динамика работы с дебиторской задолженностью в сферах водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения за 2025 год, согласно утвержденным регламентам сдачи отчетности:

- ▶ просроченная дебиторская задолженность составила 390,1 млрд руб. (рост на 1,16% по сравнению с 01.01.2025);
- ▶ уровень собираемости составил 97,6% (начислено 2 573,13 млрд руб., оплачено 2 511,47 млрд руб.).



ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕГИОНАЛЬНЫХ СИСТЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

В 2025 году Фонд продолжил проведение мониторинга реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в МКД, разработку и реализацию мер по повышению их эффективности и предоставил финансовую поддержку на проведение капитального ремонта МКД.

МОНИТОРИНГ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОГРАММ ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

В региональные программы капитального ремонта включены 728 тыс. МКД общей площадью 3 млрд кв. м, в которых проживают 91 млн человек.

В 2025 году выполнено 114 тыс. работ по капитальному ремонту (+13 % к прошлому году) в 49 тыс. МКД общей площадью 206 млн кв. м, в которых проживают 7,5 млн человек. Общая стоимость выполненных работ составила 400 млрд руб. В 2025 году количество выполненных работ по капитальному ремонту увеличилось на 13 % по сравнению с прошлым годом. Подробная информация отражена в разделе 3 Аналитического отчета (Приложение № 5).

В целом система капитального ремонта вышла на стабильные ежегодные объемы работ. Вместе с тем для достижения целей

реализации региональных программ капитального ремонта в установленные сроки, темпы выполнения работ необходимо увеличивать.

Финансирование капитального ремонта обеспечивается за счет уплаты собственниками взносов на капитальный ремонт. В 2025 году средневзвешенный размер минимального взноса по Российской Федерации составил 14,85 руб./кв. м, однако он существенно меньше целевого значения. Среднегодовая (за три последних года) динамика индексации взноса составляет 12%, что не позволяет в обозримой перспективе довести его до целевого значения.

Отмечается высокая собираемость взносов – 98,5 %. Это максимальный показатель с начала

реализации региональных программ капитального ремонта.

Несмотря на улучшение ряда показателей по итогам 2025 года, Фонд продолжает работу над решением имеющихся системных проблем по данному направлению деятельности.

Одной из таких проблем является некорректное планирование региональных программ по видам работ. В 2025 году субъекты Российской Федерации начали применять обследование технического состояния МКД как инструмент выстраивания приоритетности капитального ремонта.

В целях реализации нового механизма в рамках методологической помощи Фондом для регионов разработаны модельные нормативные правовые акты, рекомендованные к утверждению, совместно с Минстроем России разработан и утвержден приказом Минстроя России СП 547.1325800.2025 «Здания жилые многоквартирные. Правила установления необходимости проведения капитального ремонта». Их применение позволяет проводить техническое обследование в ускоренном, более технологичном порядке, что снижает стоимость обследования. Применение регионами свода правил позволяет отложить на более поздний срок неприоритетные работы и повысить эффективность расходования средств капитального ремонта до 30 % (в отдельных регионах до 50 %).

Для упорядочения подходов к определению стоимости работ Фондом был расширен и обновлен Сборник укрупненных показателей стоимости капитального ремонта (утвержден приказом Минстроя России), применение которого позволяет увеличить объемы работ до 20 % за счет правильного планирования их стоимости и не допускать образования неиспользованных остатков средств на счетах региональных операторов.

Применяя разработанные инструменты, Фонд оказывал методическую поддержку регионам. По отдельным регионам с низкими темпами работ был проведен углубленный анализ организации капитального ремонта и даны рекомендации по ее улучшению. 10 регионам оказана поддержка в расчете и обосновании размера взноса на 2026 год, по таким регионам рост взноса (на 23 %) в 2 раза превысил темп его изменения по остальным регионам (13 %).

Основные рекомендации регионам по повышению эффективности реализации региональных программ капитального ремонта, помимо вышеобозначенных, заключаются в заблаговременном заключении договоров подряда, ежегодной актуализации минимального размера взноса, повышению темпов взыскания задолженности по уплате взносов, упорядочении «внутрикотловых» заимствований.

Фондом в 2025 году контрольные мероприятия по реализации региональных программ по проведению капитального ремонта МКД проведены в 17 субъектах Российской Федерации (Республика Адыгея, Республика Калмыкия, Республика Крым, Республика Тыва, Забайкальский край, Пермский край, Краснодарский край, Архангельская область, Кировская область, Ульяновская область, Оренбургская область, Сахалинская область, Амурская область, Владимирская область, Челябинская область, Рязанская область и Ненецкий автономный округ).

Ключевые проблемы, выявленные в ходе указанных мероприятий:



неправомерное расходование региональными операторами средств фондов капитального ремонта (в 16 субъектах Российской Федерации); [ЗВА88.1]



неэффективное расходование региональными операторами средств фондов капитального ремонта при проведении капитального ремонта в МКД, которые в последующем признаются аварийными и подлежат сносу (в 15 субъектах Российской Федерации); [ЗВА89.1]



наличие в региональных программах домов, признанных аварий-

ными и содержащихся в реестре аварийного жилищного фонда (в 12 субъектах Российской Федерации);



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



ненадлежащее осуществление строительного контроля (в 17 субъектах Российской Федерации);



непринятие надлежащих мер, направленных на взыскание задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт (в 14 субъектах Российской Федерации);



нарушение сроков выполнения краткосрочных планов (в 5 субъектах Российской Федерации).

Фонд также осуществляет мониторинг замены лифтов в МКД – обеспечение их соответствия требованиям Технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» остается одним из приоритетных вопросов, требующих постоянного контроля. Всего в период 2025 – 2030 годов в рамках региональных программ капитального ремонта замене подлежат 106 554 лифта.

В отчетном году Фондом разработан модельный региональный план замены лифтов до 2030 года, оказана методическая помощь регионам при разработке и утверждении таких планов: определены объемы замены лифтов по годам и способам формирования фонда капитального ремонта, источники финансирования. Общая потребность в финансировании оценивается в сумме 566 млрд руб., из них 80 % планируется профинансировать за счет взносов собственников и 20 % – за счет бюджетной поддержки, в том числе с применением механизма списания 2/3 бюджетных кредитов.

В рамках мониторинга реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в МКД Фондом проводится мониторинг исполнения регионами планов замены лифтов на основании

представленных субъектами Российской Федерации в АИС ФРТ сведений. В 2025 году в рамках реализации региональных программ капитального ремонта заменено 18 553 лифта, что превышает объемы предыдущих лет. Общая стоимость работ по данному направлению составила 87,6 млрд руб.

В 2026 году будет продолжена работа по мониторингу реализации региональных программ капитального ремонта, методическое сопровождение и экспертная поддержка регионов в вопросах планирования работ, оценке финансовой обеспеченности региональных программ и расчету минимального размера взноса.

Особое внимание будет уделено реализации субъектами Российской Федерации планов мероприятий по замене лифтов для исполнения требований ТР ТС «Безопасность лифтов» к 15.02.2030.

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

В 2025 году Фонд направил финансовую поддержку на сумму 0,6 млн руб. Кировской области на возмещение части расходов на оплату работ по энергосбережению и повышению энергоэффективности в отношении 1 МКД, где проживают 212 человек.

По состоянию на 31.12.2025 остаток общего лимита средств на капитальный ремонт составил 1,7 млн руб.

ФОРМИРОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНЫХ МЕХАНИЗМОВ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

В 2025 году Фонд разработал и провел публичное обсуждение с экспертным сообществом концепции совершенствования управления МКД (далее – концепция). По итогам обсуждения концепции проведена работа по ее доработке, концепция одобрена Минстроем России и экспертами.

Совместно с Минстроем России Фонд продолжает работу

над подготовкой нормативных правовых актов по стандартам деятельности по управлению, содержанию и текущему ремонту, а также по вопросам расчета размера платы за содержание жилого помещения, по новым правилам эксплуатации лифтов.



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 № 218-ФЗ вовлекает в хозяйственный оборот имущество, полученное по основаниям, предусмотренным статьей

201.15-2-2 Федерального закона № 127-ФЗ (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.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ФОНДА ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

По состоянию на 31.12.2025 за все время работы Фонда с помощью федеральных механизмов восстановлены права более 123,9 тыс. граждан, в том числе путем выплаты компенсации 61,4 тыс. граждан, и для 62,5 тыс. граждан введены в эксплуатацию 433 объекта.

Решением наблюдательного совета Фонда (протокол от 21.05.2024 № НС-11/2024) сформирован целевой фонд в целях осуществления выплат гражданам – участникам строительства, требования которых включены в реестры требований участников строительства, при расторжении по соглашению сторон договоров участия в долевом строительстве объектов,

в отношении которых имеются иные законные правообладатели, по рыночной стоимости на дату выплаты.

Предельный объем целевого фонда установлен в размере не более 165 450 288 руб. Средства в полном объеме направлены на отдельный расчетный счет целевого фонда 26.06.2024.

За 2024 год из средств целевого фонда осуществлены выплаты на общую сумму 48 456 565 руб. На 31.12.2024 сумма неустраиваемых средств на счете целевого фонда составляла 116 993 723 руб.

За 2025 год из средств целевого фонда осуществлены выплаты по 15 соглашениям о расторжении договоров долевого

участия, одному соглашению о расторжении договора купли-продажи нежилого помещения и двум решениям суда на общую сумму 64 618 393 руб. На 31.12.2025 сумма не востребовавшихся средств на счете целевого фонда составляет 52 375 330 руб. Отчет об использовании средств целевого фонда представлен в приложении № 10.

В 2025 году планировалось восстановление прав 2,6 тыс. граждан, в том числе для 1,8 тыс. граждан планировалось завершение строительства объектов, в отношении которых ранее были приняты решения наблюдательного совета, и 0,8 тыс. граждан должны были получить компенсации.

По итогам 2025 года восста-

новлены права порядка 4 тыс. граждан (154 % от плана), в том числе 1,79 тыс. граждан получили компенсацию на общую сумму 9 574,12 млн руб. и 11 объектов (2,2 тыс. граждан), в отношении которых ранее были приняты решения наблюдательного совета о завершении строительства, введены в эксплуатацию и исключены из единого реестра проблемных объектов (далее – ЕРПО). Отклонение связано с поступлением в Фонд требований граждан – участников долевого строительства, чьи требования включены в реестр требований участников строительства после принятия решения наблюдательного совета, а также судебных решений об обязанности Фонда произвести выплату возмещения.



Фондом также осуществляется работа по сокращению количества проблемных объектов включенных в ЕРПО Единой информационной системы жилищного строительства. В 2025 году их количество удалось сократить со 107 до 77 (-28,04 %).

Наибольшее сокращение количества проблемных объектов зафиксировано в следующих субъектах Российской Федерации:

- ▶ г. Москва с 11 до 0 (-100%);
- ▶ Костромская область с 16 до 10 (-37,5%);

- ▶ Омская область с 16 до 10 (-37,5%).

Стоит отметить, что в 2025 году в 8 регионах количество проблемных объектов было снижено до нуля, а именно: в Красноярском крае, Пермском крае, Саратовской области, Волгоградской области, Ульяновской области, Ростовской области, г. Москве и Ханты-Мансийском автономном округе – Югре.

СВЕДЕНИЯ О ПРОДАЖЕ ПОМЕЩЕНИЙ ВО ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТАХ В 2025 ГОДУ

В 2025 году реализовано 208 помещений в 5 субъектах Российской Федерации на общую сумму 1 044, 63 млн руб., в том числе:

- ▶ Пермский край – 46 помещений;
- ▶ Ульяновская область – 1 помещение;

- ▶ Хабаровский край – 135 помещений;
- ▶ Омская область – 18 помещений;
- ▶ Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра – 8 помещений.

НАПРАВЛЕНИЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО РАСПОРЯЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ: РЕАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Фонд реализует имущество (земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, права требования на которые перешли Фонду в качестве встречного представления после выплаты возмещения гражданам – участ-

никам долевого строительства). Также Фонд реализует помещения, свободные от прав третьих лиц, в объектах недвижимости, завершение строительства которых осуществлялось с привлечением средств Фонда.

Значительная часть имущества передается Фонду при наличии ряда проблем, препятствующих дальнейшей реализации, и требует предварительного оформления земельно-имущественных отношений, снятия ограничений, обременений и погашения прав третьих лиц. Прежде чем объекты смогут быть реализованы на торгах, Фондом проводится активная работа по данным направлениям.

По итогам 2025 года объем средств, полученных от реализации свободных помещений, на счетах Фонда составил 6,5 млрд руб., от реализации земельных участков – 7,3 млрд руб.

По состоянию на 31.12.2025 приняты решения о выплате возмещения гражданам с последующей передачей имущества в Фонд в отношении МКД, расположенных на 720 земельных участках площадью более 605 га, из них права Фонда зарегистрированы на 486 земельных участках площадью 412 га. Всего принято решений о реализации на торгах в отношении 377 земельных участков общей площадью 289 га для их дальнейшего развития. В результате проведенных открытых торгов определены инвесторы по 195 земельным участкам на сумму 25,6 млрд руб.

Фонд также участвует в наиболее распространенном способе вовлечения федерального имущества в гражданский оборот – его реализации путем

принятия Правительственной комиссией по повышению эффективности использования федерального имущества и развитию территорий (далее – Правительственная комиссия) решений, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ.

В соответствии с поручениями Президента Российской Федерации были приняты решения о направлении 50% от денежных средств, полученных от продажи федерального имущества, институтам развития на реализацию приоритетных программ по модернизации инженерной инфраструктуры, обеспечению жилищных прав граждан и КРТ, в том числе 25 % денежных средств – выплаты в пользу ППК «Фонд развития территорий» на указанные цели.

По итогам 2025 года поступление в Фонд денежных средств, полученных от продажи федерального имущества, с учетом предоставления 25% выплат составило 1,61 млрд руб.

МОНИТОРИНГ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

В 2025 году Фонд продолжил осуществлять мониторинг застройщиков

на соответствие требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, который проводится на основании информации, сведений и документов, размещенных застройщиками в Единой информационной системе жилищного строительства.

За 2025 год проведено 16 555 мероприятий по мониторингу объектов долевого строительства в отношении 3 320 застройщиков. Застройщикам направлено 12 373 уведомления, в том числе 1 903 уведомления о нарушениях Федерального зако-

на от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Кроме того, Фонд в целях предупреждения включения новых объектов в ЕРПО продолжает проводить мониторинг потенциально проблемных объектов, строящихся без использования счетов эскроу. По состоянию на 31.12.2025 количество потенциально проблемных объектов сократилось с 134 до 88 (-37%), из которых 44 объекта отнесено к категории высокого риска, 44 объекта – к категории среднего риска.

Фондом в 2025 году контрольные мероприятия, направленные на защиту прав и законных интересов граждан – участников строительства, проведены



в 14 субъектах Российской Федерации (Республика Башкортостан, Республика Хакасия, Краснодарский край, Пермский край, Хабаровский край, Ленинградская область, Новосибирская область, Омская область, Ростовская область, Томская область, Ульяновская область, Челябинская область, город федерального значения Севастополь и Ханты-Мансийский автономный округ – Югра).

Ключевые проблемы, выявленные в ходе контрольных мероприятий:



нецелевое использование средств Фонда (в 1 субъекте Российской Федерации);



нарушение сроков исполнения обязательств по передаче помещений гражданам – участникам строительства (в 11 субъектах Российской Федерации);



нарушения требований к качеству выполненных работ, отклонения от проектных решений (в 7 субъектах Российской Федерации);



наличие задолженности со стороны подрядных организаций в части неотработанных авансов (в 6 субъектах Российской Федерации);



риск возникновения обязательств по уплате неустойки гражданам – участникам строительства (в 5 субъектах Российской Федерации).



АККРЕДИТАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ, СУДЕБНАЯ РАБОТА

Порядок аккредитации арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсных управляющих (внешних управляющих) в делах о банкротстве застройщиков в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ утвержден приказом Минэкономразвития России от 23.05.2018 № 263.

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

По итогам 2025 года получили свидетельство об аккредитации 80 арбитражных управляющих (включая продление аккредитации), 1 арбитражному управляющему также выдано новое свидетельство об аккредитации в связи со сменой фамилии, 3 арбитражным управляющим было отказано в аккредитации, 11 свидетельств об аккредитации было аннулировано и 9 арбитражным управляющим были возвращены документы.

В 2025 году успешно прошли обучение по утвержденной Фондом программе (сдали экзамен) 37 арбитражных управляющих.

Всего на конец 2025 года арбитражных управляющих, имеющих действующую аккредитацию Фонда, – 191. Перечень аккредитованных арбитражных управляющих размещен на сайте Фонда.

В соответствии со статьей 201.15-2-2 Федерального закона № 127-ФЗ в целях частичной компенсации затрат Фонда на выплату возмещения гражданам – участникам строительства на основании статьи 13 Федерального закона № 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 2025 год судебной работы Фонду передано 16 земельных участков с расположенными на них объектами незавершенного строительства.

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ В КАЧЕСТВЕ ОПЕРАТОРА

Федеральным законом от 25.12.2023 № 627-ФЗ с января 2024 года 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:

- ▶ расселение граждан из аварийного и ветхого жилья;
- ▶ проведение мероприятий по разработке градостроительной документации и планов реализации проекта;
- ▶ реализация мероприятий, направленных на строительство объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры;
- ▶ синхронизация и взаимодействие 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 проектов КРТ.

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

В 2025 году продолжилась реализация дочерней компанией Фонда проекта КРТ в с. Приветное городского округа Алушта Республики Крым в рамках распоряжения Правительства Российской Федерации от 11.12.2023 № 3549-р. В отчетном периоде проводились работы по геологическим изысканиям с целью последующей разработки концепции реализации проекта КРТ.

18.03.2025 принято распоряжение Правительства Российской Федерации № 626-р о реализации Фондом в статусе оператора проекта КРТ в г. Смоленске. Общая площадь развиваемой территории – 17,7 га. Проект предполагает расселение порядка 9,1 тыс. кв. м непригодно для проживания жилищного

фонда, в том числе 7,2 тыс. кв. м аварийного жилья и 1,9 тыс. кв. м жилья в МКД, соответствующих критериям, установленным субъектом Российской Федерации.

По 1-й очереди проекта КРТ.

В 2025 году завершены мероприятия по расселению граждан из МКД, признанных аварийными и расположенных на территории 1-й очереди проекта КРТ.

18.07.2025 принято постановление Администрации города

Смоленска № 1089-адм «О внесении изменений в приложения № 4 – 6, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 16.10.2012 № 1828-адм «Об утверждении проектов планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Кирова – проспекта Гагарина – улицы 9 Мая – улицы Пригородной – улицы Ново-Киевской – улицы Колхозной; в границах улицы Николаева – улицы Багратиона – улицы Нахимова – улицы Дзержинского – ули-



цы Октябрьской Революции; в границах улицы Петра Алексеева – улицы Попова – улицы Рыленкова; в границах поселка Красный Бор».

30.07.2025 принято постановление Правительства Смоленской области № 472 «Об установлении единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Смоленска, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон». 11.12.2025 земельные участки поставлены на кадастровый учет.

16.12.2025 обеспечена смена видов разрешенного использования на «среднеэтажная жилая застройка» на земельные участки, расположенные в границах 1-й очереди проекта КРТ.

По 2-й очереди проекта КРТ.

В 2025 году разработана и согласована конкурсная документация на проведение инженерных изысканий и на разработку и утверждение документации по планировке территории. Пройдена экспертиза в ФАУ «Главгосэкспертиза России» на предмет объемов проводимых работ и определения начальной максимальной цены договоров на инженерные изыскания и на разработку

и утверждение документации по планировке территории.

В 2026 году планируется провести инженерные изыскания и внести предложения для внесения изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 в части определения начальной цены торгов на основании оценки права реализации проекта КРТ, что позволит вовлечь в проект земельные участки под нерасселенными ветхими МКД, и в Федеральный закон № 218-ФЗ с целью возможного создания совместных предприятий с инвесторами для реализации проектов КРТ.

В 2025 году заключены муниципальные контракты на приобретение квартир для граждан, проживающих в МКД, признанных аварийными. Необходимо предоставить 88 квартир (53 по договорам мены 35 по договорам соц. найма). На сегодняшний день предоставлено 80 квартир (47 по договорам мены и 33 по договорам соц. найма). По оставшимся 8 квартирам планируется закончить передачу квартир в 2026 году.

12.04.2025 принято распоряжение Правительства Российской Федерации № 896-р о реализации Фондом в статусе оператора проекта КРТ 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 жилья в МКД, соответствующих критериям, установленным субъектом Российской Федерации.

16.06.2025 Фондом принято решение о подготовке документации по планировке территории в целях реализации проекта КРТ в г. Рязани в форме распоряжения Фонда № 06-2025/198. Также разработана и согласована конкурсная документация на проведение инженерных изысканий и на разработку и утверждение документации по планировке территории. Пройдена экспертиза в ФАУ «Главгосэкспертиза России» на предмет объемов проводимых работ и определения начальной максимальной цены договоров на инженерные изыскания и на разработку и утверждение документации по планировке территории.

В 2026 году планируется провести инженерные изыскания, подготовить предложения по планировке территории и внесению изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 в части определения начальной цены торгов на основании оценки права реализации проекта КРТ, что позволит вовлечь в проект земельные участки под нерасселенными ветхими МКД, и в Федеральный закон № 218-ФЗ с целью возможного создания совместных предприятий с инвесторами для реализации проектов КРТ.

В рамках Стратегии развития Приазовья, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2025 № 4140-р, Фонд ведет проработку проектов КРТ на территории воссоединенных субъектов Российской Федерации.



05

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



КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА

Основная цель кадровой политики Фонда – создание дружной и эффективной команды во благо людей.

Средний возраст работников – 37 лет, средний стаж работы в Фонде – 3,6 года.

Распределение работников по возрасту в 2025 году: молодежь (до 35 лет) – 39%, от 35 до 55 лет – 58%, старше 55 лет – 3%.

Распределение работников по уровню должностей в 2025 году: специалисты – 64%, руководители направлений – 24%, менеджмент – 12%.

В 2025 году в целях обучения и развития персонала Фонда проведены следующие мероприятия:

- ▶ обучение сотрудников по программам повышения квалификации и профессиональной переподготовки на условиях софинансирования Фондом понесенных затрат (прошли 43 сотрудника);
- ▶ курс образовательных мероприятий, направленных на повышение управленческих и профессиональных навыков руководителей направлений и руководителей подразделений;
- ▶ обязательное обучение (прошли 19 сотрудников).

Кроме того, в 2025 году 2 сотрудника Фонда включены

в Федеральный резерв управленческих кадров, находящихся под патронажем Президента Российской Федерации, формируемый Правительством Российской Федерации во исполнение перечня поручений Президента Российской Федерации от 01.08.2008 № Пр-1573.

В рамках Федерального резерва управленческих кадров в 2025 году 1 работник Фонда прошел обучение в ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» и Государственной политической академии имени Хо Ши Мина (повышение квалификации по дополнительным профессиональным программам «Современные технологии в государственном управлении: международный опыт» и «Программа подготовки федерального резерва управленческих кадров (базовый уровень)», прошел стажировки в г. Нижнем Новгороде и Социалистической Республике Вьетнам.

Обучение в академии и участие в стажировках стали ценным опытом, способствующим профессиональному развитию, расширению теоретических и практических знаний в области государственного управления как в экономической, так и в социальной сферах, а также

совершенствованию навыков проектного управления.

В 2025 году Фонд продолжил предоставление мер социальной поддержки. Реализация программы социальной поддержки персонала – значимая часть корпоративной политики компании.

Социальная поддержка сотрудников в отчетном году включала предоставление полисов добровольного медицинского страхования для обеспечения качественной медицинской помощи и компенсацию расходов сотрудников на физкультурно-оздоровительные занятия.

В рамках развития социальной поддержки персонала в 2025 году введена материальная поддержка сотрудников при рождении ребенка или смерти члена семьи.

Данная инициатива направлена на укрепление социальной защищенности коллектива и повышение лояльности персонала.

Фонд особое внимание уделяет работе с молодежью. В 2025 году Фондом продолжалась работа по привлечению студентов к прохождению практик и стажировок. За отчетный период прошли практику в Фонде 25 студентов, оплачиваемую стажировку – 22 студента.

Кроме того, в 2025 году Фондом запущен проект «Молодежь Донбасса», направленный нахождение практик и стажировок студентами высших

учебных заведений, расположенных на воссоединенных территориях.

Практики и стажировки проводятся на базе Фонда, дочерних организаций Фонда, а также предприятий, являющихся участниками СЭЗ на воссоединенных территориях, оператором которой является Фонд.

В рамках данного проекта в 2025 году Фондом установлены партнерские отношения с 9 вузами, осуществляющими деятельность на воссоединенных территориях.

По итогам проделанной в 2025 году работы в 2026 году запланировано прохождение практик и стажировок на предлагаемых Фондом базах студентов вузов-партнеров, осуществляющих деятельность на воссоединенных территориях.

Реализация стратегии привлечения молодых специалистов способствует ранней профессиональной ориентации молодежи, профессиональному росту молодых специалистов, формированию устойчивого кадрового резерва Фонда, содействию подготовке кадров для строительной отрасли и отрасли ЖКХ, закреплению молодежи на воссоединенных территориях и социально-экономическому развитию воссоединенных регионов.

На постоянной основе в Фонде проводятся мероприятия по развитию корпоративной культуры и общественно-политиче-

ская работа, реализуются благотворительные проекты.

В 2025 году в Фонде проведены следующие мероприятия, направленные на развитие корпоративной культуры и внутренних коммуникаций:

- ▶ 10 мероприятий, приуроченных к государственным праздникам;
- ▶ 5 мероприятий, приуроченных к 80-летию Победы в Великой Отечественной войне 1941 – 1945 годов;
- ▶ 5 мероприятий, направленных на укрепление физического и психоэмоционального благополучия персонала, профилактику профессиональных заболеваний и формирование культуры здорового образа жизни;
- ▶ 3 мероприятия по награждению отличившихся сотрудников Фонда ведомственными наградами и благодарностями генерального директора (всего награждено 216 человек).

В отчетном периоде в Фонде проведены следующие мероприятия в рамках участия в благотворительных проектах:

- ▶ организованы регулярные сборы денежных средств на добровольной основе в целях оказания безвозмездной помощи военнослужащим Вооруженных Сил Российской Федерации, находящимся в зоне специальной военной операции;

- ▶ переданы подарки 15 детям из малоимущих семей в рамках Всероссийской благотворительной акции «Елка желаний»;
- ▶ организованы 2 мероприятия по добровольной сдаче крови (донорстве) сотрудниками Фонда в офисе в г. Москве;
- ▶ продолжена поддержка приютов для животных.

В рамках общественно-политической работы Фондом в 2025 году организовано:

- ▶ участие сотрудников Фонда в 15 массовых мероприятиях, (просветительских, патристических, спортивных и др.), проводимых Правительством Российской Федерации, Минстроем России, иными органами власти и организациями;
- ▶ регулярное информирование сотрудников о планируемых массовых мероприятиях;
- ▶ регулярное размещение на внутрикорпоративном портале подборок патристических фильмов, мероприятий, приуроченных к историческим датам и событиям;
- ▶ функционирование цифровой «Стены памяти» на внутрикорпоративном портале.

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 планирования, 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;
- ▶ вовлечение земельных участков в хозяйственный оборот;
- ▶ развитие инфраструктуры ОНП;
- ▶ развитие льготной ипотеки (2% годовых) в воссоединенных регионах;
- ▶ создание новых рабочих мест,

задействованных в реализации инвестиционных проектов СЭЗ;

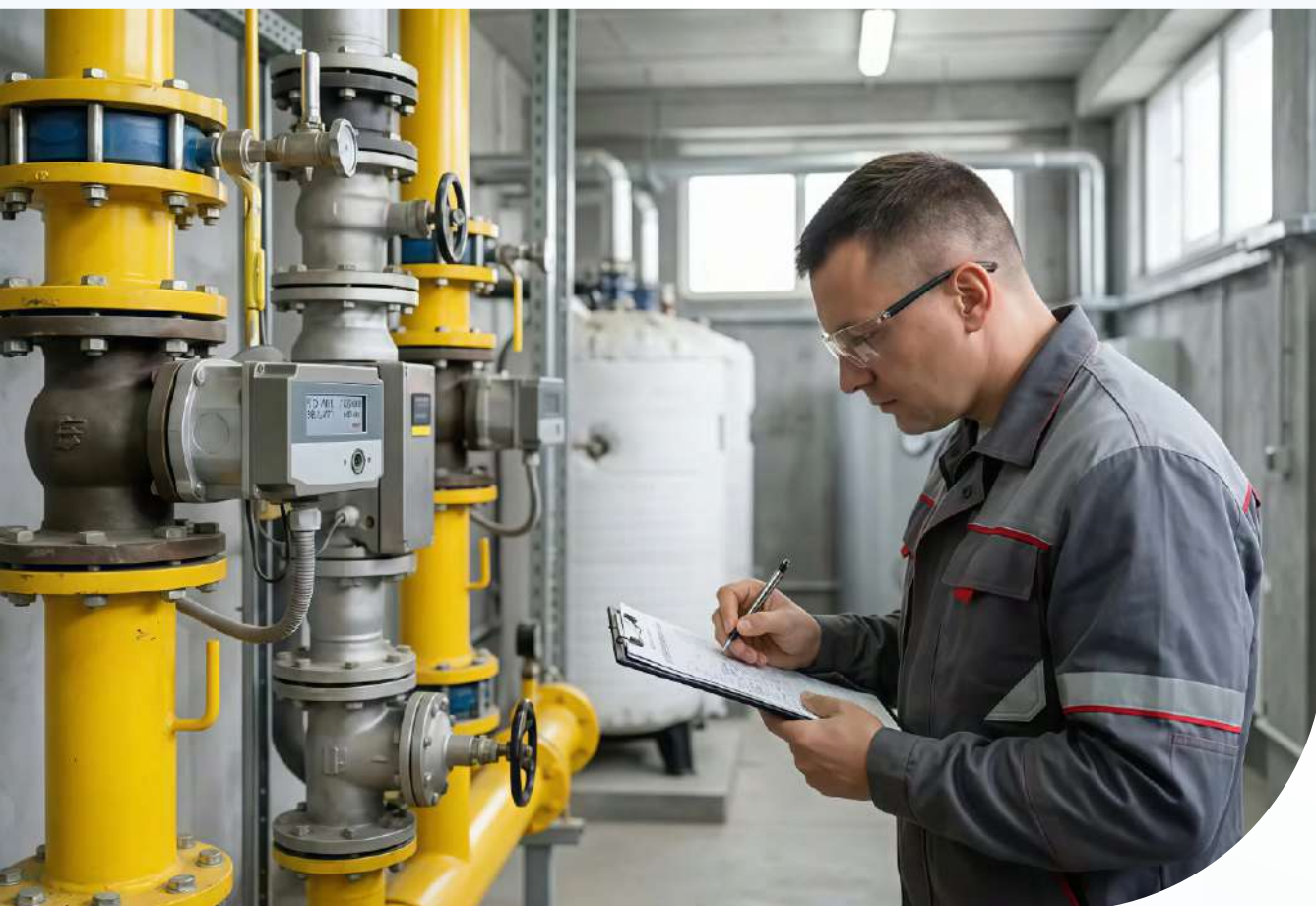
- ▶ улучшение качества жизни при реализации проектов КРТ;
- ▶ содействие в подготовке кадров в сфере ЖКХ.

Экологические эффекты:

- ▶ снижение негативного воздействия на окружающую среду в муниципальных образованиях, на территориях ко-

торых 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.





06

ПРИЛОЖЕНИЯ





Приложение 1

ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ИМУЩЕСТВА ФОНДА ЗА 2025 ГОД

Направление расходования	Сумма, рублей
Выплаты гражданам	9 667 005 226,29
в том числе за счет кредитных средств	3 743 509 294,94
бюджетных средств	2 522 158 285,34
внебюджетных средств	3 401 337 646,01
Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства	11 083 472 091,33
в том числе за счет кредитных средств	4 685 805 535,31
бюджетных средств	2 102 456 989,75
внебюджетных средств	4 295 209 566,27
Финансирование процедуры конкурсного производства застройщиков, признанных несостоятельными (банкротами) решением суда	8 369 046,82
в том числе за счет внебюджетных средств	8 369 046,82
Специальные инфраструктурные проекты, всего	47 269 645 202,46
в том числе:	
программа проведения работ по восстановлению объектов и инженерных сооружений системы коммунальной инфраструктуры	40 349 398 266,99
программа предоставления единовременных выплат на обустройство имуществом и социальных выплат на приобретение жилых помещений	206 698 184,00

Направление расходования	Сумма, рублей
программа выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах	6 000 000 000,00
программа переселения жителей	73 635 665,24
программа возмещения недополученных доходов банкам по выданным кредитам участникам СЭЗ	639 913 086,23
Программы ЖКХ, всего	37 802 765 549,13
в том числе:	
программы модернизации систем коммунальной инфраструктуры	6 065 499 152,71
программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 года, проведения капитального ремонта, модернизации систем коммунальной инфраструктуры	1 344 596 065,38
программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда	30 392 670 331,04
Перечисление в бюджет по постановлению Правительства Российской Федерации	2 399 283 359,09
Погашение задолженности по целевым кредитам (займам) на мероприятия по завершению строительства, всего	4 854 776 531,83
в том числе:	
финансирование части затрат на обслуживание целевых кредитов, предоставленных кредитной организацией Фонду на цели финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и восстановлению прав граждан – участников строительства	4 854 776 531,83
Итого, использовано имущества Фонда	113 085 317 006,95

Приложение 2

ИНФОРМАЦИЯ О СОВЕРШЕННЫХ В 2025 ГОДУ СДЕЛКАХ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ
СТАТЬЕЙ 17 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»

№ п/п	Номер и дата протокола наблюдательного совета (решение об одобрении сделки)	Договор
1.	№ НС-5/2025 от 28.03.2025	Об одобрении существенных условий сублицензионного договора, заключаемого между публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» и публично-правовой компанией «Роскадастр», являющегося сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность
2.	№ НС-6/2025 от 28.04.2025	Об определении условий договора с членами наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд развития территорий», не являющимися лицами, замещающими государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, либо лицами, замещающими должности государственной гражданской службы
3.	№ НС-7/2025 от 13.05.2025	Об одобрении дополнительных соглашений к кредитным договорам от 31.10.2023 № 90-319/КЛ-23 и № 90-320/КЛ-23, заключенных между публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» и АО «Банк ДОМ.РФ», являющихся сделками, в совершении которых имеется заинтересованность

Стороны	Заинтересованные лица	Информация о совершении сделки (дата и номер договора)
публично-правовая компания «Фонд развития территорий» и публично-правовая компания «Роскадастр»	М.Ш. Хуснуллин (является одновременно членом наблюдательного совета Фонда и членом наблюдательного совета ППК «Роскадастр»)	Договор от 21.05.2025 № ФРТ-НТ/АР-72/25
публично-правовая компания «Фонд развития территорий» и член наблюдательного совета, не являющийся государственным служащим	–	Договор заключен с членами наблюдательного совета, не являющимися государственными служащими (Степанов М.С.; Тимофеев К.П.)
публично-правовая компания «Фонд развития территорий» – залогодатель и АО «Банк ДОМ.РФ» – залогодержатель	В.В. Купызин (является одновременно генеральным директором, членом наблюдательного совета, председателем правления Фонда и членом совета директоров АО «Банк ДОМ.РФ»), К.П. Тимофеев, (является одновременно членом наблюдательного совета Фонда и членом совета директоров АО «Банк ДОМ.РФ»)	1) дополнительное соглашение от 14.03.2025 № 2 к кредитному договору от 31.10.2023 № 90-319/КЛ-23; 2) дополнительное соглашение от 25.11.2024 № 1 к кредитному договору от 31.10.2023 № 90-320/КЛ-23; 3) дополнительное соглашение от 14.03.2025 № 2 к кредитному договору от 31.10.2023 № 90-320/КЛ-23 (последующее одобрение сделок)

№ п/п	Номер и дата протокола наблюдательного совета (решение об одобрении сделки)	Договор
4.	№НС-17/2025 от 19.09.2025	Об одобрении сделки с недвижимым имуществом публично-правовой компании «Фонд развития территорий», переданным в качестве имущественного вноса Российской Федерации
5.	№НС-17/2025 от 19.09.2025	Об одобрении сделки с недвижимым имуществом публично-правовой компании «Фонд развития территорий», переданным в качестве имущественного вноса Российской Федерации, являющейся сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность

Стороны	Заинтересованные лица	Информация о совершении сделки (дата и номер договора)
публично-правовая компания «Фонд развития территорий» – ссудодатель, публично-правовая компания «Единый заказчик в сфере строительства» – ссудополучатель	-	Договор от 13.11.2025 № ФРТ-АХО-77/25
публично-правовая компания «Фонд развития территорий» – ссудодатель, публично-правовая компания «Единый заказчик в сфере строительства» – ссудополучатель	– М.Ш. Хуснуллин, С.А. Пахомов, И.Э. Файзуллин, А.В. Яцкин, М.С. Степанов (являются одновременно членами наблюдательного совета Фонда и членами наблюдательного совета ППК «Единый заказчик в сфере строительства»)	Договор № ФРТ-АХО-77/25 от 13.11.2025

Приложение 3

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, В РАЗРАБОТКЕ КОТОРЫХ ФОНД
ПРИНИМАЛ УЧАСТИЕ

- ▶ Федеральный закон от 03.02.2025 № 6-ФЗ «О внесении изменений в статью 173 Жилищного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым предусматривается возможность предоставления Фондом финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилья в рамках реализации национальных проектов;
- ▶ Федеральный закон от 07.04.2025 № 68-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и статью 6 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым предусмотрен механизм продажи субъектам Российской Федерации земельных участков с расположенными на них объектами незавершенного строительства и неотделимыми улучшениями, переданными Фонду после выплаты возмещения гражданам-участникам строительства;
- ▶ Федеральный конституционный закон от 15.12.2025 № 4-ФКЗ «О внесении изменений в отдельные федеральные конституционные законы», которым предусматривается, что особенности выкупа имущества Фонда, расположенного на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей, и переданного Фондом в аренду, устанавливаются отдельным федеральным законом;
- ▶ Федеральный закон от 28.12.2025 № 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым продлены на 3 года (до 01.09.2028) сроки переселения граждан из аварийного жилья, признанного таковым до 01.01.2017;
- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 25.01.2025 № 48 «Об утверждении Правил предоставления Федеральным казначейством бюджетам субъектов Российской Федерации бюджетных кредитов на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов за счет временно свободных средств единого счета федерального бюджета, а также их использования и возврата», которым установлены правила заключения соглашений о предоставлении бюджетных кредитов на реализацию инфраструктурных проектов;
- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 13.02.2025 № 158 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество публично-правовой компании «Фонд развития территорий» на обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда», которым установлены правила предоставления субсидии Фонду в це-

лях предоставления за счет субсидии финансовой поддержки субъектам Российской Федерации на переселение граждан из аварийного жилья в рамках реализации федерального проекта «Жилье» национального проекта «Инфраструктура для жизни»;

- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 15.02.2025 № 167 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», в соответствии с которым внесены изменения в части создания правовой основы по созданию единых ресурсоснабжающих организаций по тепло-, водоснабжению и водоотведению на территории воссоединенных субъектов Российской Федерации;
- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 19.02.2025 № 178 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15 августа 2024 г. № 1089», согласно которому уточнены сроки возмещения российским кредитным организациям недополученных доходов по льготным кредитам, предоставляемым участникам свободной экономической зоны;
- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 14.03.2025 № 311 «Об утверждении Правил принятия решений о предоставлении права пользования участками недр, расположенными на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, организациям без проведения аукционов», которым утверждены правила принятия решений о предоставлении права пользования участками недр на территориях воссоединенных субъектов Российской Федерации;
- ▶ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 18.03.2025 № 626-р «О комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки, расположенных в г. Смоленске», в соответствии с которым принято решение о комплексном развитии территорий жилой застройки в г. Смоленске оператором комплексного развития территории - публично-правовой компанией «Фонд развития территорий»;
- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 07.04.2025 № 443 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2022 г. № 87», которым предусмотрено казначейское сопровождение средств Фонда национального благосостояния, предоставляемых Фондом в 2025 году в целях реализации проектов по строительству, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры;
- ▶ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 12.04.2025 № 896-р «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в г. Рязани», в соответствии с которым принято решение о комплексном развитии территорий жилой застройки в г. Рязани оператором комплексного развития территории - публично-правовой компанией «Фонд развития территорий»;
- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 16.04.2025 № 504 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2024 г. № 1995», которым предусмотрена возможность использования в 2025 году остатков субсидии, предоставленной Фонду в

предыдущие финансовые годы, на проведение капитального ремонта, переселение граждан из аварийного жилищного фонда, модернизацию систем коммунальной инфраструктуры (в том числе в случае отсутствия принятых обязательств);

- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2025 № 566 «Об утверждении Правил отбора (одобрения) инфраструктурных проектов (мероприятий), источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов за счет временно свободных средств единого счета федерального бюджета, и изменения параметров (характеристик) отобранных (одобренных) инфраструктурных проектов (мероприятий)», которым установлены правила отбора инфраструктурных проектов, на реализацию которых предоставляются средства бюджетных кредитов;
- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 02.07.2025 № 996 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», которым внесены изменения в правила предоставления Фондом финансовой поддержки субъектам Российской Федерации на переселение граждан из аварийного жилья;
- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 03.07.2025 № 1000 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», которым внесены изменения в правила предоставления Фондом финансовой поддержки бюджетам субъектов Российской Федерации на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры;
- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2025 № 1067 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», которым внесены изменения в части уточнения особенностей установления и изменения тарифов в сферах тепло-, водоснабжения и водоотведения на территории воссоединенных субъектов Российской Федерации;
- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 12.08.2025 № 1202 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 7 октября 2017 г. № 1232», которым изменены требования к уровню кредитного рейтинга кредитных организаций, на счетах которой учитываются денежные средства компенсационного фонда;
- ▶ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 13.08.2025 № 2185-р, в соответствии с которым уполномоченным банком в сфере жилищного строительства на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя определен ПАО «Банк ВТБ»;
- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 02.10.2025 № 1528 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 21 октября 2022 г. № 1876», согласно которому внесены изменения в части установления порядка возмещения расходов бюджетов субъектов Российской Федерации, связанных с исполнением вступивших в законную силу судебных актов в части предоставления жителям Херсона и Херсонской области единовременных выплат на обзаведение имуществом и (или)

социальных выплат;

- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 09.10.2025 № 1570 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», в соответствии с которым внесены изменения в целях совершенствования отдельных вопросов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории воссоединенных субъектов Российской Федерации;
- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 13.11.2025 № 1791 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 22 июня 2022 г. № 1115», в соответствии с которым внесены изменения в части совершенствования отдельных вопросов проведения мероприятий по восстановлению объектов жизнеобеспечения на территории воссоединенных субъектов Российской Федерации;
- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 28.11.2025 № 1939 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации», согласно которому в рамках реализации изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации утверждено Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации;
- ▶ Постановление Правительства Российской Федерации от 15.12.2025 N 2040 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. №1710», в соответствии с которым утверждены правила предоставления субсидии на замену отопительного оборудования в субъектах Российской Федерации, входящих в состав Сибирского и Дальневосточного федеральных округов (субсидия на замену котлов)

Приложение 5

Приложение 2 к протоколу заседания правления Фонда от 12.03.2026 № 18

О Т Ч Е Т
об инвестировании временно свободных средств
публично-правовой компании "Фонд развития территорий"
 (наименование государственной корпорации, государственной компании)

на 31 декабря 20 25 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	12 873 919,63	34,85
в валюте Российской Федерации	010-1	12 873 919,63	34,85
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
номинированные в валюте Российской Федерации	021-1	0,00	0,00
номинированные в иностранной валюте	021-2	0,00	0,00
государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации:	022	0,00	0,00
номинированные в валюте Российской Федерации	022-1	0,00	0,00
номинированные 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
номинированные 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	23 980 000,00	64,91
в валюте Российской Федерации	031	23 980 000,00	64,91
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	87 246,13	0,24
в валюте Российской Федерации	061	87 246,13	0,24
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	36 941 165,76	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 25 г.

Показатель	Код строки	За отчетный месяц (тыс. рублей)	Нарастающим итогом с начала года (тыс. рублей)
Доходы от инвестирования временно свободных средств - всего	010	523 409,74	6 641 832,24
в том числе:			
проценты (купон) по ценным бумагам	011	0,00	0,00
проценты по депозитам	012	363 633,70	4 520 050,88
в том числе от инвестирования временно свободных средств:			
компенсационного фонда	012-1	0,00	18 023,57
собственных средств	012-4	91 341,92	1 673 662,91
иное	012-5	272 291,78	2 828 364,40
доходы от переоценки ценных бумаг	013	0,00	0,00
доходы (выручка) от выбытия ценных бумаг	014	0,00	0,00
проценты на свободный остаток на расчетных счетах	015	159 776,04	2 121 781,36
в том числе:			
компенсационный фонд	015-1	3 266,64	30 196,67
номинальный счет	015-2	20 672,53	295 063,79
имущественные взносы региональных бюджетов	015-3	47 189,47	832 763,87
остатки собственных средств	015-5	1 882,66	26 961,69
иное	015-6	86 764,74	936 795,34
иные доходы - всего*	019	0,00	0,00
из них			
пени		0,00	0,00
Расходы, связанные с инвестированием временно свободных средств, - всего	020	0,00	209,32
в том числе:			
расходы по переоценке ценных бумаг	021	0,00	0,00

Показатель	Код строки	За отчетный месяц (тыс. рублей)	Нарастающим итогом с начала года (тыс. рублей)
стоимость выбывших ценных бумаг по цене приобретения	022	0,00	0,00
оплата услуг организаций, которым переданы временно свободные средства в доверительное управление	023	0,00	0,00
оплата услуг специализированного депозитария	024	0,00	209,32
оплата услуг депозитария	025	0,00	0,00
иные расходы - всего**	026	0,00	0,00
из них			
комиссия биржи	026-1	0,00	0,00
комиссия брокера	026-2	0,00	0,00
Финансовый результат от инвестирования временно свободных средств (код строки 010 - 020)	100	523 409,73	6 641 622,92

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

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

ИНФОРМАЦИЯ
о доходах и расходах, связанных с инвестированием
временно свободных средств
публично-правовой компании "Фонд развития территорий" ,
(наименование государственной корпорации, государственной компании)
на 31 декабря 2025 г.

Показатель	Код строки	Нарастающим итогом с начала года (тыс. рублей)
Доходы от инвестирования временно свободных средств	010	6 641 832,24
Расходы, связанные с инвестированием временно свободных средств	020	209,32
Финансовый результат от инвестирования временно свободных средств (код строки 010 - 020)	100	6 641 622,92

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 2025 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	12 873 919,63	X
В том числе:**							
	ОКЦ № 1 ГУ Банка России по ЦФО г. Москва (лицевой счет № 711В2004001 в УФК по г. Москве)	X	X	X	X	5 233 811,57	X
	АО "Банк ДОМ.РФ" (без учета средств компенсационного фонда)	X	X	X	X	7 305 377,49	14,75
	АО "Банк ДОМ.РФ" (средства компенсационного фонда)	X	X	X	X	300 762,42	14,75
	Банк "ВТБ" (ПАО)	X	X	X	X	33 968,15	X

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
Депозиты в российских кредитных организациях и в государственной корпорации "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)" - всего ***	X	X	X	X	X	23 980 000,00	X
в том числе: ****							
	АО АКБ "НОВИКОМБАНК"	16.12.25	35	20.01.26	850 000,00	850 000,00	16,00
	АО АКБ "НОВИКОМБАНК"	23.12.25	28	20.01.26	141 000,00	141 000,00	16,21
	АО АКБ "НОВИКОМБАНК"	23.12.25	28	20.01.26	2 322 000,00	2 322 000,00	16,21
	АО АКБ "НОВИКОМБАНК"	23.12.25	28	20.01.26	6 981 000,00	6 981 000,00	16,21
	АО АКБ "НОВИКОМБАНК"	23.12.25	28	20.01.26	2 134 000,00	2 134 000,00	16,21
	Банк «ВБРР» (АО)	23.12.25	28	20.01.26	8 055 000,00	8 055 000,00	16,00
	Банк «ВБРР» (АО)	23.12.25	28	20.01.26	1 900 000,00	1 900 000,00	16,00
	Банк «ВБРР» (АО)	23.12.25	28	20.01.26	755 000,00	755 000,00	16,00
	Банк «ВБРР» (АО)	23.12.25	28	20.01.26	342 000,00	342 000,00	16,00
	Банк «ВБРР» (АО)	23.12.25	28	20.01.26	500 000,00	500 000,00	16,00

* 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».

Приложение 6

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской отчетности
Публично-правовой компании «Фонд
развития территорий» по итогам
деятельности за 2025 год



Тел: +7 495 797 56 65
Факс: +7 495 797 56 60
reception@unicon.ru
www.unicon.ru

Юникон АО, Россия,
117587, Москва, Варшавское шоссе,
д. 125, стр. 1, секция 11, 3 этаж, пом. 1,
комната 50

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Учредителю Публично-правовой компании «Фонд развития территорий»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской отчетности Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (Фонд) (ОГРН 5177746100032), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о целевом использовании средств за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств, в том числе отчета о движении денежных средств за 2025 год, отчета о финансовых результатах за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств за 2025 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также целевое использование средств, финансовые результаты и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Фонду в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ, и содержащимися в них требованиями независимости, применимыми к аудиту общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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.

Расходование целевых средств

Основной целью Фонда является формирование имущества на основе добровольных взносов и других не запрещенных законом поступлений и его последующее использование в целях обеспечения функционирования Фонда и управления им. Функционирование Фонда осуществляется 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».

Данный вопрос является ключевым вопросом аудита в связи с целевой направленностью получаемого Фондом финансирования.

Аудиторские процедуры в отношении данного ключевого вопроса аудита включали:

- анализ системы внутренних контролей процесса расходования целевых средств, в том числе процесса согласования договоров и платежей;
- выборочную документальную проверку договоров и решений о реализации целевых программ;
- выборочную документальную проверку согласования платежей Фонда по целевым программам;
- рассмотрение адекватности и полноты раскрытия информации в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств.

Информация о выделенных целевых средствах и их расходовании на целевые программы раскрыта в пункте 3.8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств.

Оценка величины актуарных обязательств

На 31 декабря 2025 года величина актуарных обязательств составила 32 660 649 тыс. руб.

Величина актуарных обязательств определяется руководством Фонда на основании проверки актуарных обязательств с целью сравнения текущей балансовой стоимости сформированных актуарных обязательств с наилучшей расчетной оценкой поступлений и выплат, необходимых для урегулирования принятых на отчетную дату актуарных обязательств, и отражения в бухгалтерской отчетности наибольшей из балансовой стоимости сформированных актуарных обязательств и расчетной оценки будущих затрат в соответствии с учетной политикой на основе расчетов третьих лиц и суждений руководства.

Вопрос оценки величины актуарных обязательств является значимым для нашего аудита в связи с существенностью данного показателя в бухгалтерской отчетности, а также в связи с тем, что процесс оценки величины актуарных обязательств предполагает применение руководством Фонда ключевых допущений и значительных суждений, основанных на прошлом опыте, текущих внутренних данных, внешних индексах и контрольных показателях, которые отражают наблюдаемые на данный момент рыночные цены и прочую публичную и внутреннюю информацию. Актуарные допущения формируются на дату оценки и впоследствии постоянно анализируются с целью соответствия принципам реалистичности и разумности.

Аудиторские процедуры в отношении проведенной руководством Фонда оценки величины актуарных обязательств включали в том числе:

- анализ методики и ключевых допущений проведения актуарных расчетов величины актуарных обязательств, включая:
 - анализ ставки дисконтирования, прогнозных темпов инфляции, вероятности обращения и продолжительности периода выплат;
 - анализ экспертных значений и проверку их обоснованности;
 - проверку вычислений;
- пересчет величины актуарных обязательств;
- проверку полноты и корректности раскрытия информации об актуарных обязательствах в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств.

Информация о величине актуарных обязательств и их оценке раскрыта в пунктах 3.12 и 5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств.

Оценка обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства

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

Данные обязательства состоят из большого объема индивидуально несущественных сумм. В силу существенности общей величины данных обязательств их оценка и отражение в бухгалтерской отчетности являлись одним из значимых вопросов аудита.

Аудиторские процедуры в отношении данного ключевого вопроса аудита включали:

- сверку учетных записей в отношении начисления обязательств с решениями, принятыми Наблюдательным советом Фонда;
- сверку отраженных в бухгалтерской отчетности Фонда источников финансирования обязательств и их видов с решениями Наблюдательного совета;
- проверку полноты и корректности раскрытия информации в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств.

Информация об объеме обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства представлена в пунктах 3.11 и 3.12 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств.

Оценка резервов под расчеты с конкурсными управляющими

По состоянию на 31 декабря 2025 года дебиторская задолженность в размере 84 536 483 тыс. руб. 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 соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ и Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ.

В связи со сложностью и необходимостью применения суждений руководством Фонда в отношении оценки резервов под расчеты с конкурсными управляющими в соответствии с требованиями правил составления бухгалтерской отчетности данный вопрос является ключевым вопросом аудита.

Аудиторские процедуры в отношении данного ключевого вопроса аудита включали:

- анализ нормативной базы, на основании которой формируется актив в виде расчетов с конкурсными управляющими в бухгалтерском балансе Фонда;
- анализ внутренних документов Фонда, учетной политики, методики и ключевых допущений, определяющих методологию оценки резерва под расчеты с конкурсными управляющими;
- пересчет величины резервирования расчетов с конкурсными управляющими;
- проверку полноты и корректности раскрытия информации в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств.

Информация о резервах под расчеты с конкурсным управляющим раскрыта в пункте 3.6 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской отчетности Фонда за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение по указанной отчетности 31 марта 2025 года.

Ответственность руководства и Наблюдательного совета за бухгалтерскую отчетность

Генеральный директор (руководство) несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Наблюдательный совет несет ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности Фонда.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что 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 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:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Фонда;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) 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 Фонда продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в 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 Фонд утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Наблюдательного совета, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита 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 сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006130455, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 18.02.2026 № 53-01/2026



Федотов Владимир Николаевич

Аудиторская организация
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

30 марта 2026 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

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

Коды		
Форма по ОКУД	0710001	
Дата (число, месяц, год)	31	12 2025
по ОКПО	19921257	
ИНН	7704446429	
по ОКВЭД 2	64.99	
по ОКОПФ / ОКФС	70400	16
по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	98 298	120 028	182 007
	в том числе:				
3.1	исключительные права на программное обеспечение	1111	3 475	26 936	111 210
3.1	капитальные вложения в нематериальные активы	1112	94 823	93 092	70 797
3.2	Основные средства	1150	790 022	700 561	357 978
	в том числе:				
3.2	оборудование	1151	26 103	57 018	55 996
3.3	Финансовые вложения	1170	150 820 935	145 028 290	180 045 118
	Отложенные налоговые активы	1180	48 659	48 659	48 659
3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	51 982	53 441	68 866
	Итого по разделу I	1100	151 809 896	145 950 979	180 702 628
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.5	Заласы	1210	110 529 916	128 755 664	111 098 577
3.6	Дебиторская задолженность	1230	139 567 613	120 566 273	120 375 199
	в том числе:				
3.6	расчеты по авансам выданным	1231	49 914 016	33 509 100	31 257 067
3.6	расчеты по операциям с ценными бумагами	1232	8 742	9 267	555 247
3.6	средства целевого финансирования	1233	178 168	275 049	11 311 242
3.6	права участника долевого строительства	1234	2 229 012	1 264 065	832 184
3.6	расчеты с конкурсными управляющими	1235	84 536 483	82 174 309	72 186 167
3.6	процентные доходы	1236	268 904	501 827	418 559
3.6	средства финансовой поддержки по программам ЖКХ	1237	806 875	1 167 923	1 794 599
3.6	Налоги, взносы	1238	249 489	74 919	418 562
3.6	прочая	1239	1 375 924	1 589 815	1 601 572
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных	1240	-	-	-
3.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	38 057 087	39 225 141	41 516 295
	Прочие оборотные активы	1260	24 751	9 877	15 153
	Итого по разделу II	1200	288 179 367	288 556 955	273 005 226
	БАЛАНС	1600	439 989 263	434 507 934	453 707 854

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ				
3.8	Целевые средства	1350	71 258 384	34 981 464	14 659 379
	в том числе:				
	прибыль от приносящей доход деятельности	1351	2 341 161	7 738 960	7 970 933
3.9	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	272 689	271 190	244 812
	Итого по разделу III	1300	71 531 073	35 252 653	14 904 191
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.10	Заемные средства	1410	201 547 366	186 853 244	120 414 794
	в том числе:				
3.10	Кредитная линия	1411	51 547 366	42 853 244	414 794
	Отложенные налоговые обязательства	1420	9 226	9 226	9 226
3.12	Отсроченные обязательства	1430	11 926 185	24 398 335	34 854 590
	Прочие обязательства	1450	288 145	283 096	195 726
	в том числе:				
	проценты по долгосрочной кредитной линии	1451	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	213 770 922	211 543 901	155 474 336
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.10	Заемные средства	1510	982 866	935 979	720 774
3.11	Кредиторская задолженность	1520	33 665 688	34 401 704	101 087 191
	в том числе:				
3.11	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	8 488 446	3 582 019	491 040
3.11	по налогам и сборам	1522	1 079 987	748 819	925 790
3.11	прочие	1523	276 834	171 590	4 030 122
3.11	финансирование завершения строительства	1524	3 965 582	3 850 051	899 127
3.11	финансирование конкурсного производства	1525	57 057	82	-
3.11	расчеты с физическими лицами - участниками долевого строительства	1527	3 194 053	7 455 115	48 622 111
3.11	Расчеты по взносам в имущество дочерних компаний	1528	-	-	-
3.11	Финансирование субъектов ЖКХ	1529	16 603 729	18 594 026	46 119 001
3.12	Отсроченные обязательства	1540	120 038 713	152 373 697	181 521 362
	в том числе:				
3.12	Резерв по обязательствам Фонда (актуарное оценивание)	1541	20 734 464	28 585 707	41 099 135
3.12	Резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства	1542	94 563 796	119 298 842	131 315 221
3.12	Резерв под выплаты гражданам по решениям Наблюдательного совета	1544	4 585 974	4 348 950	8 955 513
3.12	Резерв на оплату отпусков	1545	154 479	140 198	151 493
	Итого по разделу V	1500	154 687 268	187 711 379	283 329 327
	БАЛАНС	1700	439 989 263	434 507 934	453 707 854

Генеральный директор, Председатель Исполнения
В.В. Купзин

Главный бухгалтер
М.П. Олиферевская

30 марта 2026 года



Отчет о целевом использовании средств
за Январь 2025г. - Декабрь 2025 г.

Организация	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД"	Дата (год, месяц, число)	2025 12 31
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	19921257
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	ИНН	7704446429
Организационно-правовая форма / форма собственности	Фонды / Частная собственность	по ОКВЭД 2	64.99
Единица измерения: в ты		ПФ / ОКФС	70400 16
		по ОКЕИ	384

Поясн ия	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2025 г.	За Январь - Декабрь 2024 г.
3.8	Остаток средств на начало отчетного года	6100	34 981 464	14 659 379
	Поступило средств			
3.8	Целевые взносы	6220	108 289 870	150 571 421
3.8	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	2 341 160	7 738 960
	Прочие	6250	(8 297 886)	19 241 353
3.8	Всего поступило средств	6200	102 333 144	177 551 735
3.8	Использовано средств	6310	(103 575 039)	(182 445 457)
	в том числе:	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров	6312	-	-
3.8	иные мероприятия, в том числе:	6313	(103 575 039)	(182 445 457)
3.8	финансирование мероприятий по завершению	6314	(4 677 090)	(8 464 285)
3.8	Выплаты гражданам	6315	(4 689 073)	(24 197 762)
3.8	финансирование процедуры конкурсного	6316	(1 192 243)	(1 382 896)
3.8	Прочие мероприятия	6317	(6 911 759)	(7 916 632)
3.8	Финансирование программы ЖКХ	6318	(35 093 532)	(39 655 545)
3.8	Финансирование СИП	6319	(51 011 342)	(100 828 337)
3.8	Расходы на содержание аппарата управления	6320	(3 737 656)	(3 757 593)
	в том числе:			
3.8	расходы, связанные с оплатой труда (включая	6321	(2 752 841)	(2 621 125)
3.8	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	(24 452)	(64 382)
3.8	расходы на служебные командировки и деловые	6323	(43 574)	(62 744)
3.8	содержание помещений, зданий, автомобильного	6324	(418 874)	(439 549)
3.8	прочие	6326	(497 915)	(569 794)
3.8	Приобретение основных средств, инвентаря и	6330	(12 483)	(6 171)
3.8	Прочие	6340	41 268 954	28 979 572
	в том числе:			
	проценты по займам		-	-
	Информационно-консультационные услуги		(120 780)	(109 083)
	услуги по осуществлению дополнительного		(94 493)	(326 400)
	иные расходы		(3 337 188)	(10 177 568)
3.12	Изменение резерва под финансирование		24 735 046	12 016 379
3.12	Изменение резерва для выплат гражданам по		(237 024)	4 606 563
3.12	Изменение оценочной величины актуарного		20 323 393	22 969 682
	Всего использовано средств	6300	(66 056 224)	(157 229 650)
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	71 258 384	34 981 464

 Генеральный директор, Пресс-служба
В.В. Кутылин

 Главный бухгалтер
М.П. Олиферевская
30 марта 2026 года

Отчет о финансовых результатах
за Январь 2025 г. - Декабрь 2025 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

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

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710002

31 12 2025

19921257

7704446429

64.99

70400 16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2025 г.	за Январь - Декабрь 2024 г.
	Выручка	2110	2 721 661	2 177 960
	в т.ч. выручка по постановлению от 29.12.2022 № 2501	2110	2 699 979	2 100 873
	Собстоенность продаж	2120	-	-
	в том числе:			
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 721 661	2 177 960
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.13	Проценты к получению	2320	10 961 354	12 288 818
3.14	Проценты к уплате	2330	(9 606 436)	(6 821 904)
3.13	Прочие доходы	2340	184 325	59 688 428
3.14	Прочие расходы	2350	(1 227 129)	(59 158 529)
3.15	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	3 033 775	8 174 773
	Налог на прибыль	2410	(692 614)	(435 812)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(245 628)	(423 183)
3.15	Отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относившегося к ней налога на прибыль)	2460	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности			
	Налог на прибыль, относившийся к прекращаемой деятельности			
	Прочее			
3.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 341 161	7 738 960

Пояснения	Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2025 г.	за Январь - Декабрь 2024 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств			
	Прирост стоимости нематериальных активов			
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
3.15	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 341 161	7 738 960
	Справочно: Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Справочно: Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор
В.В. Кутызин

Главный бухгалтер
М.П. Олиферевская

30 Марта 2026 года



**Отчет о движении денежных средств
за Январь 2025 г. - Декабрь 2025г.**

Средств: Публично-правовая компания «Фонд развития территорий»

Источники: Единый информационный сайт

Подписано:

Логотип:

Организационно-правовая форма / форма собственности:

Фонд / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды
0710005
36.12.2015
19021857
378146429
4150
70407/116
304

Наименование показателя	Код	за Январь 2025 г. - Декабрь 2025г.	за Январь 2024 г. - Декабрь 2024г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	117 682 943	163 245 336
в том числе:			
от продажи продукции, работ, услуг	4111	13 816 714	21 418 961
зрелые платежи, лицензионные платежи, роялти, комиссионные и иные аналогичные платежи	4112	2 165 232	1 588 243
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
обязательные отчисления (налог) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого	4114	281 871	616 790
целевое финансирование из бюджета	4115	88 235 342	123 017 249
полученные в рамках целевого финансирования	4116	5 776 061	10 458 015
проценты по договорам банковского счета	4117	2 121 781	3 670 023
прочие поступления	4119	5 265 942	2 476 055
Платежи - всего	4120	(124 294 664)	(271 782 358)
в том числе поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы,	4121	(733 313)	(708 333)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 923 295)	(2 851 123)
проценты по долговым обязательствам	4123	(5 140 734)	(5 919 962)
налог на прибыль организаций	4124	(928 593)	36 583
финансирование целевых программ	4125	(109 388 820)	(253 126 111)
Обязательство по кредиту	4126	(294 009)	(319 291)
Командировочные расходы	4127	(46 368)	(60 579)
прочие платежи	4129	(4 640 032)	(8 853 581)
Сальдо Денежные потоки от текущих операций	4100	(6 611 721)	(108 537 022)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	8 929 939	68 966 067
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых)	4211	4 005	18 503
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим	4213	2 945 861	60 335 572
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других	4214	5 848 984	8 611 992
прочие поступления	4219	131 089	-
Платежи - всего	4220	(13 892 831)	(25 473 363)
в связи с приобретением, созданием, модернизацией,	4221	(32 766)	(87 325)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав	4223	(8 869 595)	(25 382 394)
процентов по долговым обязательствам, исключенным в	4224	(4 990 470)	-
относительность инвестиционного актива			
прочие платежи	4229	-	(3 644)
Сальдо денежные потоки от инвестиционных операций	4200	(4 962 892)	43 492 704
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	14 719 775	66 633 109
получение кредитов и займов	4311	8 694 122	42 633 109
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных	4314	6 000 000	24 000 000
инструментов	4315	-	-
прочие поступления	4319	25 653	-
Платежи - всего	4320	(4 313 216)	(3 879 905)
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению			
прибыли и пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых	4323	(4 313 216)	(3 879 905)
ценных бумаг, возврат кредитов и займов			
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо Денежные потоки от финансовых операций	4300	10 406 559	62 753 204
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 168 054)	(2 291 154)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	39 225 141	41 516 295
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	38 057 087	39 225 141
Величина изменения курсов и обменной валюты, по отношению к рублю	4490	-	-

 Генеральный директор, Председатель Правления
В.В. Куликин

 Главный бухгалтер
М.П. Олиферовская
30 марта 2026 года


Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	2
Приложения	
Бухгалтерский баланс и отчет о целевом использовании средств публично-правовой компании «Фонд развития территорий» за 2025 год:	
Бухгалтерский баланс	7
Отчет о целевом использовании средств	9
Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств:	
Отчет о финансовых результатах	10
Отчет о движении денежных средств	11
Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности	13

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» за период деятельности с 1 января 2025 года по 31 декабря 2025 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.

1. 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 31.12.2025 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 БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 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 БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 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-П9 (далее – Дорожная карта). Во исполнение Дорожной карты в 2019 году некоммерческой организации 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 ОЗ», 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 БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

проектам были переданы некоммерческой организации Фонда по актам приема-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 2025 год составила 647 чел. (за 2024 год: 668 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, от 20.12.2024 №2-69, от 18.07.2025 №П-36).

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 БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 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 пересчитываются 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 2025, на 31 декабря 2024 и на 31 декабря 2023 года целевые средства Фонда составляют положительную величину.

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.

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.1. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

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 вклада субъекта Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2025 года в соответствии с заключенными соглашениями Фонду в 2025 году выделены государственные субсидии в размере 88,15 млрд рублей, включая 85,18 млрд рублей из федерального бюджета, 2,97 млрд рублей из бюджетов субъектов Российской Федерации (по состоянию на 31 декабря 2024 года - 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).

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 актуального 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 актуального 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.

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.3. План счетов бухгалтерского учета (продолжение)

№ 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного 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, ФСБУ 28/2023, а также на основании Учетной политики Фонда, утвержденной решением правления Фонда от 18.07.2025 № П-36.

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».

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, учтенные на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», относятся в дебет счета 01 «Основные средства».

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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 проверяются на обесценение в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36.

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.

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).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.9. Учет целевого финансирования (продолжение)

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 ежемесячно по рыночной цене (3) исходя из данных, предоставляемых ЗАО «Фондовая биржа ММВБ».

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, имеющих в собственности у Фонда, либо у его должника по договору займа 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»).

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 2025 года признаков обесценения по всем видам финансовых вложений не выявлено.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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, доходов от управления и распоряжения отдельными объектами имущества, переданного Фонду согласно постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2022 №2501.

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.

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.14. Учет расходов (продолжение)

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 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:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.16. Учет оценочных резервов и оценочных обязательств (продолжение)

- 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 вноса 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 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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.17. Запасы (продолжение)

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.

Товарно-материальные ценности принимаются к бухгалтерскому учету в качестве товаров в соответствие с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2022 №2501

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 осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (далее – ПБУ 18/02), утвержденному 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 БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. Нематериальные активы

В 2025 году Фонду были переданы исключительные права на программное обеспечение в объеме 98 млн рублей.

	на 31 декабря 2025 года	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года
права на объекты интеллектуальной (промышленной) собственности	3 475	26 936	111 210
Методические материалы и стандарты	94 823	93 092	70 797
НМА, всего	98 298	120 028	182 007

По состоянию на 31 декабря 2025 года балансовая стоимость НМА составляет **98 298 тыс. руб.**, в том числе:

интеллектуальные активы Фонда – 3 475 тыс. руб.;

методические материалы и стандарты – 94 823 тыс. руб.;

В 2025 году поступления НМА не было. Выбытие НМА в связи со списанием товарных знаков – **155 тыс. руб.** На 31 декабря 2025 года остаток незавершенных капитальных вложений в НМА (счет 08.05) составляет **94 823 тыс. руб.**

В отчетном периоде проведена проверка наличия признаков обесценения НМА в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36. Признаков обесценения не выявлено, убытки от обесценения не начислялись, ранее накопленное обесценение отсутствует.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**
**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)**
3.2. Основные средства

По состоянию на 31 декабря 2025 года основные средства Фонда составляют 142 437 тыс. рублей, амортизация основных средств за 2025 год составила 146 490 тыс. рублей, в том числе по праву аренды – 61 588 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		начислено износа	первоначальная стоимость	Накопленный износ
					первоначальная стоимость	Накопленный износ			
Основные средства - всего	за 2025г.	157 532	(94 457)	1 095 519	(1 110 612)	9 154	(61 189)	142 437	(146 490)
	за 2024г.	125 512	(54 230)	3 120 707	(3 088 686)	16 307	(56 533)	157 532	(94 457)
	за 2023г.	78 736	(210 521)	10 804 410	(10 757 634)	423 564	(267 272)	125 512	(54 230)
Офисное оборудование	за 2025г.	74 358	(30 297)	2 476	(1 658)	276	(19 666)	75 176	(49 687)
	за 2024г.	67 199	(11 203)	7 190	(31)	-	(19 094)	74 358	(30 297)
	за 2023г.	28 181	(26 587)	47 006	(7 988)	22 524	(7 139)	67 199	(11 203)
Транспорт	за 2025г.	61 973	(13 482)	-	(13 700)	7 035	(15 903)	48 273	(22 350)
	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)
ЗУ и ОНС	за 2025г.	12 781	(10 179)	1 092 940	(1 094 176)	843	(2 027)	11 544	(11 362)
	за 2024г.	18 008	(13 021)	3 075 077	(3 080 303)	6 832	(3 990)	12 781	(10 179)
	за 2023г.	29 547	(7 291)	10 724 400	(10 735 939)	2 468	(8 198)	18 008	(13 021)
Право аренды	за 2025г.	-	(38 312)	-	-	-	(23 277)	-	(61 588)
	за 2024г.	-	(22 415)	-	-	5 585	(21 481)	-	(38 312)
	за 2023г.	-	(176 643)	-	-	398 202	(243 974)	-	(22 415)
Прочее	за 2025г.	8 419	(2 188)	103	(1 078)	1 000	(316)	7 444	(1 503)
	за 2024г.	2 767	(559)	5 685	(32)	-	(1 628)	8 419	(2 188)
	за 2023г.	2 425	-	349	(7)	-	(559)	2 767	(559)

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 2025г.	637 487	241 095	(10 886)	(73 620)	794 077
	за 2024г.	286 696	467 840	(329)	(116 722)	637 487
	за 2023г.	471 086	412 410	(415 113)	(181 686)	286 696
Офисное оборудование	за 2025г.	278 735	1 454	(10 886)	(12 786)	256 517
	за 2024г.	5 416	341 766	(329)	(68 120)	278 735
	за 2023г.	38 838	55 081	(16 616)	(71 886)	5 416
Право аренды	за 2025г.	358 752	239 641	-	(60 834)	537 560
	за 2024г.	281 280	126 074	-	(48 602)	358 752
	за 2023г.	432 248	357 329	(398 497)	(109 800)	281 280

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 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 2025 года	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года
Внеоборотные, всего	150 820 935	145 028 290	180 045 118
в том числе:			
Займы по постановлению Правительства от 02.02.2022 №87	149 913 067	143 989 332	119 999 995
Взносы в уставные капиталы дочерних обществ	907 868	1 038 958	1 038 958
ценные бумаги (облигации федерального займа)	-	-	59 006 166
Оборотные, всего	-	-	-
в том числе:	-	-	-
	150 820 935	145 028 290	180 045 118

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года резерв под обесценение финансовых вложений не формировался, так как не выявлено признаков обесценения.

По состоянию на 31 декабря 2025 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 2025 года Фонд имеет 100% долю владения в дочерних компаниях ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий», ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЕНИСЕЙ-25», ООО «УК ФРТ» и долю 51 % в компании ООО «РНКБ Развитие». ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НЕВА-324» ликвидировано 28.04.2025 по решению единственного участника № 3 от 17.03.2025, возврат уставного капитала осуществлен возвратом денежных средств на счет учредителя 17.03.2025.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

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

3.3. Финансовые вложения (продолжение)

Соответствующие вклады в уставные капиталы отражены на балансе Фонда в составе финансовых вложений:

Дочерняя компания	Доля на 31 декабря 2025 года	Стоимость на 31 декабря 2025 года	Доля на 31 декабря 2024 года	Стоимость на 31 декабря 2024 года
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НЕВА-324"	-	-	100%	131 089
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЕНИСЕЙ-25"	100%	286 868	100%	286 868
ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий"	100%	101 000	100%	101 000
ООО "УК ФРТ"	100%	10 000	100%	10 000
ООО "РНКБ Развитие"	51%	510 000	51%	510 000
Итого	-	907 868	-	1 038 958

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 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 2025 года	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года
Расходы будущих периодов (лицензии на программное обеспечение сроком использования более 12 месяцев)	51 982	53 441	68 866
Итого	51 982	53 441	68 866

3.5. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы Фонда представлены следующим образом:

Запасы	на 31 декабря 2025	на 31 декабря 2024	на 31 декабря 2023
Вложения в объекты незавершенного строительства Фонда	85 555 779	103 608 379	90 087 380
Земельные участки и объекты незавершенного строительства по 127-ФЗ	24 950 405	25 136 369	20 999 387
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	23 732	10 916	11 810
Итого	110 529 916	128 755 664	111 098 577

По состоянию на 31 декабря 2025 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 ОЗ», 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 БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**
**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**
3.5 Материально-производственные запасы (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2025 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		
			поступление	выбыло	
		Учтенная по условиям договора	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение	учтенная по условиям договора
Дебиторская задолженность - всего	за 2025г.	120 566 273	219 134 536	(200 133 196)	139 567 613
	за 2024г.	120 375 199	403 353 092	(403 162 018)	120 566 273
Расчеты с поставщиками и подрядчиками,	за 2025г.	118 399 712	190 447 599	(171 174 016)	137 673 296
	за 2024г.	117 936 506	272 446 292	(271 983 086)	118 399 712
в том числе расчеты по авансам выданным:					
Авансы выданные	за 2025г.	33 509 100	56 338 143	(39 933 227)	49 914 016
	за 2024г.	31 257 067	84 715 328	(82 463 295)	33 509 100
расчеты по операциям с ценными бумагами	за 2025г.	9 267	226 506	(227 031)	8 742
	за 2024г.	555 247	2 598 890	(3 144 870)	9 267
средства целевого финансирования	за 2025г.	275 049	93 383 349	(93 480 230)	178 168
	за 2024г.	11 311 242	127 053 316	(138 089 509)	275 049
средства финансовой поддержки по программам ЖКХ	за 2025г.	1 167 923	496 291	(857 339)	806 875
	за 2024г.	1 794 599	(452 558)	(174 118)	1 167 923
Права участников долевого строительства	за 2025г.	1 264 064	16 141 679	(15 176 731)	2 229 012
	за 2024г.	832 184	28 757 266	(28 325 386)	1 264 064
Финансирование конкурсного производства	за 2025г.	82 174 309	23 861 631	(21 499 457)	84 536 483
	за 2024г.	72 186 167	29 774 049	(19 785 907)	82 174 309
Налоги, взносы	за 2025г.	74 919	5 959 069	(5 784 499)	249 489
	за 2024г.	418 562	7 392 372	(7 736 015)	74 919
Процентные доходы	за 2025г.	501 827	10 889 274	(11 122 197)	268 904
	за 2024г.	418 559	9 701 129	(9 617 861)	501 827
Прочие	за 2025г.	1 589 815	11 838 594	(12 052 485)	1 375 924
	за 2024г.	1 601 572	113 813 299	(113 825 056)	1 589 815

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

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

3.6 Дебиторская задолженность (продолжение)

Дебиторская задолженность	на 31 декабря 2025 года	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года
Краткосрочная	152 873 975	120 566 273	120 375 199
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	49 914 016	33 509 100	31 257 067
Средства целевого финансирования	178 168	275 049	11 311 242
Процентные доходы	268 904	501 827	418 559
Финансирование конкурсного производства	84 536 483	82 174 309	72 186 167
Расчеты по операциям с ценными бумагами	8 742	9 267	555 247
Налоги, взносы	249 489	74 919	418 562
Права участников долевого строительства	2 229 012	1 264 064	832 184
Прочие	1 375 924	1 589 815	1 601 572
средства финансовой поддержки по программам ЖКХ	806 875	1 167 923	1 794 599
Итого	139 567 613	120 566 273	120 375 199

На 31 декабря 2025 года авансы, выданные составляют 49 914 016 тыс. рублей, из них более 28 % 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 70% приходятся на авансы по специальным инфраструктурным проектам.

По состоянию на 31 декабря 2025 года в составе дебиторской задолженности 84 536 483 тыс. рублей представлены 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. К данной дебиторской задолженности не может быть применен п. 70 приказа Минфина России от 29.07.1998 №34н. Резерв под обесценение прав требования по РТК не создается.

По требованиям, возникшим на основании судебных актов о взыскании убытков и определений о привлечении к субсидиарной ответственности, Фондом созданы оценочные резервы в размере 13 306 336 тыс. рублей. Статистические данные по фактической возвратности данного вида требований, а также о ходе конкурсного производства в 2023-2025 годах позволили сформировать обоснованную оценку рисков и создать резервы в текущем отчетном периоде. Указанные резервы являются контрастами к соответствующим активам, не формируют кредиторской задолженности и не подлежат отдельной инвентаризации.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 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 178 168 тыс. рублей. (по состоянию на 31.12.2024 275 049 тыс. рублей)

По состоянию на 31 декабря 2025 года сумма возвратов финансовой поддержки субъектами Российской Федерации в рамках программ ЖКХ по решениям Правления Фонда, отраженной в составе дебиторской задолженности, составила 806 875 тыс. рублей. (по состоянию на 31.12.2024 1 167 923 тыс. рублей)

По состоянию на 31 декабря 2025 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 счета Фонда в 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 2025 года	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года
Текущие счета в банках-резидентах	14 077 087	19 367 641	33 053 295
Депозиты (договором предусмотрен досрочный возврат без штрафных санкций)	23 980 000	19 857 500	8 463 000
Итого	38 057 087	39 225 141	41 516 295

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 2025 года составляет 14 077 087 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 300 762 тыс. рублей (на 31 декабря 2024 года: 379 061 тыс. рублей). Данные средства представляют собой величину обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд для исполнения обязательств Фонда перед гражданами – участниками строительства.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 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:

	2025 год	2024 год
Остаток средств на начало отчетного года	34 981 464	14 659 379
Поступило средств в виде:	102 333 144	177 551 735
Субсидии из федерального бюджета в виде имущественных взносов РФ	85 179 797	112 176 442
Субсидии из бюджетов субъектов Российской Федерации в виде имущественных взносов для осуществления мер по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства многоквартирных домов	2 971 157	3 171 087
Обязательные отчисления застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства	471 614	735 998
Целевые поступления от реализации земельных участков и ОНС, свободных помещений	12 220 644	24 019 473
Возвраты неиспользованных целевых средств (ЖКХ)	1 271 970	1 175 503
Включение в реестр требований кредиторов	(6 061 930)	20 877 479
Прочие целевые поступления	105 204	4 671 881
Прочие целевые поступления по специальным инфраструктурным проектам	5 842 697	9 292 920
Поступления земельных участков и объектов незавершенного строительства в рамках 127-ФЗ	331 991	1 430 954
Использовано средств		
Расходы на целевые мероприятия, в том числе:	(103 575 039)	(182 445 457)
Выплаты гражданам	(4 689 073)	(24 197 762)
финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства	(4 677 090)	(8 464 285)
погашение задолженности по целевым кредитам (займам) на мероприятия по завершению строительства	(4 854 777)	(2 905 454)
Специальные инфраструктурные проекты	(51 011 342)	(100 828 337)
Программы ЖКХ	(35 093 532)	(39 655 545)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

финансирование процедуры конкурсного производства застройщиков, признанных несостоятельными (банкротами) по решению суда	(1 192 243)	(1 382 896)
Возмещение доли субъекта от реализации земельных участков и объектов незавершенного строительства	(2 056 982)	(5 011 178)
Расходы на содержание аппарата управления	(3 737 656)	(3 757 593)
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	(2 752 841)	(2 621 125)
Аренда офисных помещений	(256 431)	(284 633)
Программы для ЭВМ	(186 621)	(328 693)
Социальные расходы на персонал	(24 452)	(64 382)
Расходы на услуги связи	(98 119)	(93 962)
Транспортные услуги	(64 324)	(60 954)
расходы на служебные командировки и деловые поездки	(43 574)	(62 744)
госпошлина	(93 747)	(104 587)
прочие	(217 547)	(136 514)
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	(12 483)	(6 171)
Прочие расходы	41 268 954	28 979 572
осуществление иных функций и полномочий, связанных с защитой граждан	(37 827)	(30 599)
Перечисление в бюджет по постановлению правительства РФ	(2 399 283)	(6 230 496)
Информационно-консультационные расходы	(120 780)	(109 083)
Иные расходы	(937 905)	(3 916 473)
услуги по осуществлению дополнительного контроля за инвестированием временно свободных средств Фонда	(56 666)	(326 400)
Изменение резерва под финансирование мероприятий по завершению строительства	24 735 046	12 016 379
Резерв для выплат гражданам по решениям Наблюдательного совета	(237 024)	4 606 563
Изменение оценочной величины актуарного резерва	20 323 393	22 969 682
Всего использовано средств	(66 056 224)	(157 229 650)
Итого	71 258 384	34 981 464

Целевые взносы в сумме 88 622 567 тыс. рублей (на 31 декабря 2024 года: 116 083 526 тыс. рублей) на 96 % 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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

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

3.9. Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества

Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества представлен следующим образом:

	на 31 декабря 2025 года	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества			
Приобретение нематериальных активов	139 466	139 466	139 466
Приобретение объектов основных средств	133 223	131 724	105 346
Итого	272 689	271 190	244 812

3.10. Заемные средства

Задолженность по кредитам и займам полученным представлена следующим образом:

	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Долгосрочная задолженность по займам	150 000 000	144 000 000	120 000 000
Долгосрочная задолженность по кредитам	51 547 366	42 853 244	414 794
Краткосрочная задолженность по процентам	982 866	935 979	720 774
Итого	202 530 232	187 789 223	121 135 568

По состоянию на 31.12.2025 года задолженность в размере 150 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 31.12.2025 года задолженность в размере 51,5 млрд 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 БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

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

3.11. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность представлена следующим образом:

	на 31 декабря 2025 года	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года
Кредиторская задолженность			
расчеты с физическими лицами - участниками долевого строительства	3 194 053	7 455 115	48 622 111
финансирование завершения строительства	3 965 582	3 850 051	899 127
расчеты с поставщиками и подрядчиками	8 488 446	3 582 019	491 040
задолженность по налогам и сборам	1 079 987	748 819	925 790
Взносы в дочерние организации	-	-	-
прочие кредиторы	276 834	171 590	4 030 122
финансирование конкурсного производства	57 057	82	-
финансирование субъектов ЖКХ	16 603 729	18 594 026	46 119 001
расчеты с застройщиками по договорам участия в долевом строительстве	-	-	-
Итого	33 665 688	34 401 704	101 087 191

По состоянию на 31 декабря 2025 года в составе задолженности по финансированию завершения строительства отражена задолженность по договорам, заключенным в рамках завершения строительства объектов Фонда в размере 837 872 тыс. рублей, а также задолженность по соглашениям о завершении строительства объектов банкротов – застройщиков фондами субъектов в размере 5 748 тыс. рублей.

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 2025 в составе расчетов с физическими лицами – участниками строительства отражена задолженность по ДДУ в рамках завершения строительства объектов Фондом в размере 740 411 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 2 453 642 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 2025 задолженность в рамках финансирования целевых программ ЖКХ перед субъектами Российской Федерации по заявкам составила 16 603 729 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2024 года 18 594 026 тыс. рублей)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

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

3.11. Кредиторская задолженность (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2025 в составе задолженности по прочим кредиторам отражена задолженность в размере 276,83 млн рублей по начисленным процентам 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 31.12.2024 года 171,59 млн рублей)

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 2025 года в бухгалтерской (финансовой) отчетности начислены оценочные обязательства по урегулированию убытков Фонда в размере 32 660 649 тыс. рублей (на 31 декабря 2024 года: 52 984 042 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2025 года Наблюдательным советом Фонда были приняты решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в ряде субъектов Российской Федерации на общую сумму 93 706 917 тыс. рублей (по состоянию на 31 декабря 2024 года: 118 441 963 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2025 года Наблюдательным советом Фонда были приняты решения на выплаты возмещений участникам строительства в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 в размере 8 623 837 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2025 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 8 386 813 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 года увеличен резерв под финансирование мероприятий по завершению строительства проекта ГК «Урбан Групп», застройщиком является Фонд, на общую сумму 2 661 980 тыс. рублей.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 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 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	(232 612)	(21 799 339)	(22 969 682)	(16 347 733)	(61 349 367)
Баланс на 31 декабря 2024 года	140 198	119 298 842	52 984 042	4 348 950	176 772 032
Увеличение резервов	238 782	5 590 227	-	8 623 837	14 452 846
Использование резервов	(224 501)	(30 325 273)	(20 323 393)	(8 386 813)	(59 259 980)
Баланс на 31 декабря 2025 года	154 479	94 563 796	32 660 649	4 585 974	131 964 898

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

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

3.13. Прочие доходы

Прочие доходы представлены следующим образом:

Прочие доходы	2025 г.	2024 г.
Стоимость облигаций при погашении	-	35 254 397
Переоценка по ценным бумагам	-	(63 541)
Доходы по реализации облигаций	-	24 457 347
Прочие	184 325	40 225
Прочие доходы, итого:	184 325	59 688 428

По состоянию на 31 декабря 2025 года в составе Прочих доходов отражены начисленные пени, штрафы и неустойки в размере 138 089 тыс. рублей, а также доходы от реализации основных средств и товарно-материальных ценностей в размере 12 026,7 тыс. рублей.

Проценты к получению представлены следующим образом:

Проценты к получению	2025 г.	2024 г.
Доходы по процентам	10 961 354	9 692 972
Начисленный купонный доход	-	2 595 846
Проценты к получению, итого:	10 961 354	12 288 818

3.14. Прочие расходы

Прочие расходы представлены следующим образом:

Прочие расходы	2025 г.	2024 г.
Стоимость облигации при покупке	-	58 149 718
Комиссия за депозитарные услуги	-	8 750
Комиссия биржи	-	418
Комиссии брокера	-	2 644
Прочие	1 227 129	996 998
Прочие расходы, итого	1 227 129	59 158 529

По состоянию на 31 декабря 2025 года в составе Прочие расходы отражены начисленные пени, штрафы и неустойки в размере 429 695 тыс. рублей, расходы на реализацию основных средств и товарно-материальных ценностей в размере 10 715 тыс. рублей, а также резерв по сомнительным долгам в размере 696 388 тыс. рублей.

Проценты к уплате представлены следующим образом:

Проценты к уплате	2025 г.	2024 г.
Начисленный купонный расход	4 359 541	3 900 451
Начисленные проценты по кредиту	5 246 895	2 921 453
Проценты к уплате, итого:	9 606 436	6 821 904

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 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 2025 год составила 3 033 775 тыс. рублей (за 2024 год прибыль до налогообложения составляла 8 174 773 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 2025 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 Ильшат Ильгизович с 02.12.2022 по 10.06.2025;
- Купызин Василий Викторович с 11.06.2025 по н/вр

Заместители генерального директора Фонда:

- Исаев Заурбек Салаудинович с 22.10.2024 по н/вр;
- Заика Алексей Михайлович с 04.07.2025 по н/вр;
- Тарасов Владимир Михайлович с 02.12.2022 по 07.11.2025;
- Пятова Анастасия Николаевна с 28.06.2024 по н/вр

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 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, от 10.04.2025 № 870-р, от 09.06.2025 № 1510-р) членами Наблюдательного совета Фонда назначены следующие лица:

Председатель Наблюдательного совета Фонда:

- Хуснуллин Марат Шакирзянович;

Члены Наблюдательного совета Фонда:

- Шагиахметов Ильшат Ильгизович до 10.06.2025;
- Купызин Василий Викторович с 11.06.2025 по н/вр;
- Тимофеев Константин Петрович;
- Яцкин Андрей Владимирович;
- Пахомов Сергей Александрович;
- Файзуллин Ирек Энварович;
- Анохин Василий Николаевич до 09.04.2025;
- Горнин Леонид Владимирович до 09.04.2025;
- 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 09.06.2025 (распоряжение Правительства РФ от 09.06.2025 №1510-р);
- Купызин Василий Викторович с 09.06.2025 по н/вр (распоряжение Правительства РФ от 09.06.2025 №1510-р)

Члены Правления Фонда:

- Тарасов Владимир Михайлович с 14.11.2023 по 30.12.2025;
- 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;
- Заика Алексей Михайлович с 30.12.2025 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 до 28.04.2025,
 ООО "УК ФРТ" - 100% долей,
 ООО «РНКБ Развитие» - 51% долей,
 ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий» - 100% долей.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 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 31.12.2025
Министрой РФ	Целевое финансирова ние	-	88 995 286	(88 995 199)	87
АО «Банк ДОМ.РФ»	Кредитная линия	(42 746 583)	(19 038 148)	10 237 365	(51 547 366)
АО «Банк ДОМ.РФ»	Банковское сопровождени е	(46)	21 131	(21 131)	(46)
АО «Банк ДОМ.РФ»	Процентные доходы	11	2 580 816	(2 580 816)	11
АО «Банк ДОМ.РФ»	Банковское сопровождени е по пересмотрам	(866)	(3)	-	(869)
Ключевой управленческий персонал	Оплата труда	-	(143 691)	143 691	-
ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий"	Услуги технического заказчика и строительного контроля	68 380	3 935 027	(3 688 631)	314 776
ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий"	Реализация имущества	1 749	10 832	(4 005)	8 576
ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий"	Задолженност ь по соглашению о перевод долга	338 330	-	-	338 330
ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий"	Прочие	25 077	28 752	(37 208)	16 621
ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий"	Проектно- изыскательск ие работы	53 486	-	-	53 486
ООО "УК ФРТ"	Субаренда нежилого помещения	300	3 827	(4 127)	-
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЕНИСЕЙ- 25 ООО	Субаренда нежилого помещения	18	223	(241)	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

5. РИСКИ

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

Актuarный (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.

Актuarные 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. Актuarные 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 отчетную дату, 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 2025 года составило 29,8 % (31.12.2024: 27,7%) с учетом поведенческого фактора (известной на дату просрочки относительно изначально запланированных дат строительства). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

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

По состоянию на 31 декабря 2025 года показатель LGD рассчитывался на основе данных по ожидаемым расходам на финансирование завершения строительства и ожидаемой выручке от продажи квартир, не проданных на момент дефолта застройщика. По состоянию на 31.12.2025 показатель LGD составил 45,92% (31.12.2024: 50,24%). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД

5. РИСКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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 31.12.2025:

	Изменение в допущениях	31.12.2025 (млн рублей)	31.12.2025 (%)
Вероятность дефолта (PD)	+10%	3 133	4,2%
Вероятность дефолта (PD)	-10%	(5 561)	-7,5%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	+10%	5 804	7,8%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	-10%	(5 804)	-7,8%

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

Прочие допущения, использованные Фондом 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 за отчетный период 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.

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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

5. РИСКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

В целях максимального 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.

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

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Долгосрочные финансовые вложения	150 820 935	145 028 290	180 045 118
Денежные средства	38 057 087	39 225 141	41 516 295
Итого	188 878 022	184 253 431	221 561 413

В рамках реализации полномочий, предусмотренных статьей 13.7 Федерального закона от 29.07.2017 №218-ФЗ и Постановлением Правительства РФ от 02.02.2022 №87, Фонд предоставляет займы юридическим лицам за счет средств Фонда национального благосостояния на цели строительства, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры.

Управление кредитным риском по указанным займам осуществляется с учетом следующих особенностей:

- Казначейское сопровождение обеспечивает целевое использование средств;
- Обязательство субъектов РФ (ч.4 ст.13.7 218-ФЗ) по исполнению заемщиком его обязательств перед Фондом;
- Право Фонда по безакцептному списанию со счетов заемщика;
- Технологический и ценовой аудит на стадии отбора.

По состоянию на отчетную дату просроченная задолженность по договорам займа отсутствует. В связи с наличием обеспечительных механизмов, фактически исключающих риск невозврата, расчет PD/LGD не производится, резерв под обесценение не создавался.

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. Система управления операционным риском Фонда определяется утвержденной Политикой Фонда в области управления рисками и внутреннего контроля и направлена на предупреждение и/или снижение потерь, возникающих вследствие реализации событий операционного риска.

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

Основные компоненты, обеспечивающие эффективное управление операционным риском:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

5. РИСКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- выявление риска;
- оценка риска;
- контроль, снижение, предотвращение риска;
- мониторинг риска;
- отчетность по рискам.

Подразделение, ответственное за управление рисками, регулярно доводит до сведения руководства Фонда отчет, отражающий текущий уровень операционного риска, основанный на данных о количестве реализованных событий операционного риска, фактически понесенных Фондом потерях от реализации событий операционного риска, количестве зарегистрированных мероприятий, направленных на снижение операционного риска, и статус своевременности их выполнения.

Рыночный риск — риск потерь, связанных с неблагоприятным изменением стоимости активов вследствие изменения рыночных факторов. Фонд 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 Фонд 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 отчетную дату рыночный риск оценивается как несущественный, в связи с тем, что Фонд осуществляет деятельность только в российских рублях и у Фонда отсутствуют инвестиции в долевыми финансовыми инструментами.

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.

Страновые и региональные риски

Фонд осуществляет деятельность на территории Российской Федерации, для которой характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

5. РИСКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Макроэкономика

В 2025 году российская экономика сохранила положительную динамику, но темпы роста ВВП замедлились до 1,0% (+4,9% в 2024 году). В числе секторов с отрицательной динамикой – добыча полезных ископаемых (-1,6%), оптовая торговля (-2,8%), грузооборот транспорта (-0,7%). Рост объема строительных работ по итогам 2025 года замедлился до 2,5% (+3,8% в 2024 году).

Потребительский спрос продолжил расти, хотя и более умеренными темпами: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2025 году увеличился на 2,9% (после +7,1% в 2024 году). Потребление поддерживалось высокими темпами роста доходов населения. На фоне сохраняющегося дефицита на рынке труда (в 2025 году безработица снизилась до 2,2% от рабочей силы) заработная плата в номинальном выражении продолжила рост, увеличившись на 14,2% в годовом сопоставлении за 11 месяцев 2025 года, в реальном – на 4,8%, что однако в 2 раза ниже показателя 2024 года (9,7%).

Несмотря на замедление роста заработной платы, рост реальных располагаемых доходов сохранился на высоком уровне (+7,4% после +8,2% в 2024 году). Дополнительным источником роста доходов населения стали поступления от финансовых активов, в первую очередь, проценты по депозитам в банках.

В 2025 году наблюдалось укрепление курса рубля (в среднем на 10,8% до 83,4 рублей / доллар США) на фоне высокой привлекательности рублевых финансовых активов в условиях сохранения жесткой денежно-кредитной политики.

Годовая инфляция по итогам 2025 года снизилась до 5,6%, оставаясь при этом выше целевого уровня Банка России (4%). С учетом ослабления инфляционного давления регулятор снизил ключевую ставку в 2025 году в общей сложности на 5,5 п.п. до 16,0% (на последнем заседании 13 февраля 2026 года еще на 0,5 п.п.). В этих условиях доходность 5-летних ОФЗ с начала года снизилась на 2,0 п.п. до 14,6% на 30 декабря 2025 года.

Рынок жилья и строительства

Несмотря на более сложные, чем год назад, рыночные условия и отсутствие массовой льготной ипотеки, объем продаж жилья по ДДУ в денежном выражении в декабре стал рекордным за все время сбора данных, а в целом за в 2025 г. превысил показатель 2024 г.: 25,6 млн кв. м (+1%) на 5,2 трлн руб. (+11%). Продажи ускорились к концу года с 1,7 млн кв. м в среднем за месяц в I полугодии 2025 г. до 2,1 млн кв. м в III квартале и 3 млн кв. м в IV квартале за счет снижения ставок и активизации спроса на «Семейную ипотеку» на фоне обсуждений изменения ее условий.

Из-за нестабильности спроса в течение года застройщики более осторожно принимали решения относительно запуска новых проектов. В 2025 г. начато строительство 41 млн кв. м жилья (-12% к 2024 г.) впервые во всех регионах. Портфель строящегося жилья в России увеличился на 2% за год до 116,6 млн кв. м, в том числе из-за переносов срока вводов домов в эксплуатацию.

В 2025 году, по данным Росстата, введено 108,1 млн кв. м жилья (+0,4% к 2024 году). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 44,6 млн кв. м (-2% в годовом сопоставлении). Индивидуальное жилищное строительство выросло на 2% до 63,5 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода составила 59%

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
СРЕДСТВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД**

5. РИСКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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

С 31 декабря 2025 года по дату выпуска настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности не произошло требующих раскрытия событий.

Генеральный директор, Председатель Правления
В. В. Купызин

Главный бухгалтер
М. П. Олиферевская

30 марта 2026 года





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

Консолидированная финансовая отчетность
с аудиторским заключением независимого аудитора

за 2025 год

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

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе за 2025 год	7
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31.12.2025	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2025 год	9
Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств за 2025 год	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	11
2. Основа подготовки отчетности	13
3. Допущение о непрерывности деятельности	13
4. Процентные доходы и расходы	14
5. Административно-хозяйственные расходы	14
6. Налог на прибыль	14
7. Денежные средства и их эквиваленты	15
8. Запасы и авансы, выданные на финансирование строительства	16
9. Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	18
10. Займы выданные	19
11. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	20
12. Инвестиционная недвижимость, основные средства и нематериальные активы	20
13. Прочие активы	22
14. Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	22
15. Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	23
16. Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	24
17. Государственные субсидии	24
18. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	25
19. Заемные средства	26
20. Прочие обязательства	28
21. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	28
22. Управление финансовыми рисками	29
23. Анализ сроков погашения активов и обязательств	35
24. Оценка справедливой стоимости	37
25. Операции со связанными сторонами	37
26. Основные принципы учетной политики	38
27. Существенные учетные суждения и оценки	51
28. Переклассификации	52
29. События после отчетной даты	52



Тел: +7 495 797 56 65
Факс: +7 495 797 56 60
reception@unicon.ru
www.unicon.ru

Юникон АО, Россия,
117587, Москва, Варшавское шоссе,
д. 125, стр. 1, секция 11, 3 этаж, пом. 1,
комната 50

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Учредителю Публично-правовой компании «Фонд-развития территорий»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (Фонд) (ОГРН 5177746100032) и ее дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года, консолидированного отчета о совокупном доходе за 2025 год, консолидированного отчета о движении денежных средств за 2025 год и консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2025 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2025 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ, и содержащимися в них требованиями независимости, применимыми к аудиту общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Оценка величины актуарных обязательств перед участниками долевого строительства

На 31 декабря 2025 года величина актуарных обязательств составила 32 661 млн руб.

Величина актуарных обязательств определяется руководством Фонда на основании проверки актуарных обязательств с целью сравнения текущей балансовой стоимости сформированных актуарных обязательств с наилучшей расчетной оценкой поступлений и выплат, необходимых для урегулирования принятых на отчетную дату актуарных обязательств, и отражения в консолидированной финансовой отчетности наибольшей из балансовой стоимости сформированных актуарных обязательств и расчетной оценки будущих затрат в соответствии с учетной политикой на основе расчетов третьих лиц и суждений руководства.

Вопрос оценки величины актуарных обязательств является значимым для нашего аудита в связи с существенностью данного показателя в консолидированной финансовой отчетности, а также в связи с тем, что процесс оценки величины актуарных обязательств предполагает применение руководством Фонда ключевых допущений и значительных суждений, основанных на прошлом опыте, текущих внутренних данных, внешних индексах и контрольных показателях, которые отражают наблюдаемые на данный момент рыночные цены и прочую публичную и внутреннюю информацию. Актуарные допущения формируются на дату оценки и впоследствии постоянно анализируются с целью соответствия принципам реалистичности и разумности.

Аудиторские процедуры в отношении проведенной руководством Фонда оценки величины актуарных обязательств включали в том числе:

- анализ методики и ключевых допущений проведения актуарных расчетов величины актуарных обязательств, включая:
 - анализ ставки дисконтирования, прогнозных темпов инфляции, вероятности обращения и продолжительности периода выплат;
 - анализ экспертных значений и проверку их обоснованности;
 - проверку вычислений;
- пересчет величины актуарных обязательств;
- проверку полноты и корректности раскрытия информации об актуарных обязательствах в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.

Информация о величине актуарных обязательств и их оценке раскрыта в примечаниях 18, 22 и 27 к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.

Оценка обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства

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

Данные обязательства состоят из большого объема индивидуально несущественных сумм. В силу существенности общей величины данных обязательств их оценка и отражение в консолидированной финансовой отчетности являлись одним из значимых вопросов аудита.

Аудиторские процедуры в отношении данного ключевого вопроса аудита включали:

- сверку учетных записей в отношении начисления обязательств с решениями, принятыми Наблюдательным советом Фонда;
- сверку отраженных в консолидированной финансовой отчетности Фонда источников финансирования обязательств и их видов с решениями Наблюдательного совета;
- проверку методики расчета и суждений руководства по оценке обязательства с привлечением эксперта аудитора;
- проверку полноты и корректности раскрытия информации в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.

Информация об объеме обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства представлена в примечаниях 14 и 18 к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.

Прочие сведения

Аудит консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение по указанной отчетности 25 апреля 2025 года.

Ответственность руководства и Наблюдательного совета Фонда за консолидированную финансовую отчетность

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

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

Наблюдательный совет Фонда несет 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 Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;

- г) 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;
- д) 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;
- е) планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Наблюдательного совета Фонда, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми 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 запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006130455,
действующий от имени аудиторской
организации на основании доверенности
от 18.02.2026 № 53-01/2026-Ю



Федотов Владимир Николаевич

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 725, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

27 апреля 2026 года



Консолидированная финансовая отчетность за 2025 год

Консолидированный отчет о совокупном доходе за 2025 год

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2025	2024
Взносы в компенсационный фонд	18	385	658
Изменение величины актуарных обязательств перед участниками долевого строительства	18	22 548	21 837
Выручка	8	10 712	13 569
Себестоимость	8	(10 511)	(12 822)
(Расходы за вычетом доходов)/доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью		(715)	398
Процентные доходы	4	16 761	16 769
Процентные расходы	4	(13 606)	(9 859)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	11	67	284
Прибыль/(убыток) от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	10,19	38	(9)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами		-	1 562
Восстановление резервов под кредитные убытки	7,10,13	327	606
Административно-хозяйственные расходы	5	(5 013)	(5 072)
Прибыль до налогообложения		20 993	27 921
Расход по налогу на прибыль	6	(1 113)	(790)
Чистая прибыль		19 880	27 131
Прочий совокупный 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
Реализованные прибыли по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-	(1 250)
Восстановление резервов под ожидаемые кредитные убытки по инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-	1
Прочий совокупный убыток		-	(62)
Общий совокупный доход		19 880	27 069

Консолидированная финансовая отчетность подписана от имени руководства 27.04.2026:


В.В. Купызин
Генеральный директор


А.Н. Морозов
Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Прилагаемые примечания на страницах 11-52 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.


Консолидированная финансовая отчетность за 2025 год
**Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31.12.2025**
(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	31.12.2025	31.12.2024
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	7	47 910	47 781
Запасы	8	30 066	51 744
Авансы, выданные на финансирование строительства	8	48 900	32 765
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	9	61 881	64 132
Займы выданные	10	64 587	58 470
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	11	776	709
Инвестиционная недвижимость	12	36 237	25 324
Основные средства и нематериальные активы	12	5 108	5 062
Прочие активы	13	4 067	2 371
Итого активы		299 532	288 358
Обязательства			
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	14	15 163	23 615
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	15	16 495	18 594
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	16	19 164	43 336
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов		10 154	5 041
Государственные субсидии	17	28 321	13 133
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	18	32 661	52 974
Заемные средства	19	118 169	103 194
Прочие обязательства	20	5 543	7 020
Итого обязательства		245 670	266 907
Собственные средства			
Нераспределенная прибыль		53 862	21 451
Итого собственные средства		53 862	21 451
Итого обязательства и собственные средства		299 532	288 358

Прилагаемые примечания на страницах 11-52 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.



Консолидированная финансовая отчетность за 2025 год

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2025 год

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2025	2024
Операционная деятельность			
Поступление взносов застройщиков на счет компенсационного фонда		282	658
Проценты полученные		12 996	14 351
Денежные средства, полученные от покупателей объектов недвижимости		14 405	20 007
Денежные средства, полученные от оказания прочих услуг		1 971	1 760
Арендные платежи, полученные в рамках реализации специального инфраструктурного проекта		3 796	1 583
Возврат в бюджеты субъектов арендных платежей, полученных в рамках реализации специального инфраструктурного проекта		(1 627)	-
Финансирование специальных инфраструктурных проектов		(45 561)	(93 222)
Финансирование программ переселения, модернизации и капитального ремонта		(37 050)	(67 027)
Расчеты по выплате возмещения гражданам - участникам строительства		(9 667)	(51 628)
Финансирование строительства объектов недвижимости региональных фондов		(6 844)	(20 514)
Финансирование строительства объектов недвижимости, переданных Группе от застройщиков-банкротов		(3 670)	(8 365)
Возврат денежных средств, выплаченных в рамках финансирования программ переселения, модернизации и капитального ремонта		1 640	1 662
Административно-хозяйственные и прочие операционные расходы уплаченные		(8 799)	(8 535)
Денежные средства, выплаченные в рамках финансирования программ льготного кредитования		(640)	-
Финансирование конкурсных процедур		(1 292)	(1 783)
Возмещение расходов конкурсных управляющих		887	1 684
Налог на прибыль уплаченный		(1 341)	(188)
Прочие поступления		383	237
Чистое расходование денежных средств в операционной деятельности		(80 131)	(209 320)
Инвестиционная деятельность			
Займы выданные		(8 870)	(25 354)
Возврат займов выданных		2 946	1 364
Реализация инвестиционных ценных бумаг		-	60 504
Приобретение основных средств		(14)	(75)
Приобретение нематериальных активов		(65)	(64)
Чистое (расходование)/поступление денежных средств от инвестиционной деятельности		(6 003)	36 375
Финансовая деятельность			
Получение государственных субсидий		85 585	115 464
Возврат государственных субсидий		(44)	(743)
Получение заемных средств		15 223	66 944
Погашение заемных средств		(75)	(195)
Проценты уплаченные		(14 444)	(9 605)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		86 245	171 865
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		111	(1 080)
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты		18	(28)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	7	47 781	48 888
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	7	47 910	47 780

Прилагаемые примечания на страницах 11-52 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.



Консолидированная финансовая отчетность за 2025 год

**Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств
за 2025 год**

(в миллионах российских рублей)

		Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(Непокрытый убыток)/ нераспределенная прибыль	Итого собственные средства
	<i>Прим.</i>			
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	12	-	29 990	29 990
На 31.12.2024		-	21 451	21 451
На 01.01.2025		-	21 451	21 451
Чистая прибыль		-	19 880	19 880
Общий совокупный доход		-	19 880	19 880
Имущественные взносы Российской Федерации	12	-	12 531	12 531
На 31.12.2025		-	53 862	53 862



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 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» 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 в рамках 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 2025 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 региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, региональных программ по модернизации систем коммунальной инфраструктуры, осуществления региональными операторами деятельности, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда;
- ▶ привлечение средств Фонда национального благосостояния, в том числе путем размещения облигаций без обеспечения, в порядке и на условиях, которые определены Правительством Российской Федерации, и предоставление за счет привлеченных средств займов юридическим лицам, в том числе путем приобретения облигаций юридических лиц при их первичном размещении, в целях, определенных статьей 13.7 Федерального закона № 218-ФЗ;
- ▶ 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;
- ▶ прочие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям создания Фонда.

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 неистекший срок страхования (примечание 18).

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

Организация	Год начала консолидации	Доля владения, %	
		31.12.2025	31.12.2024
ППК «Фонд развития территорий»		материнская компания	материнская компания
ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий»	2017	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Енисей-25»	2018	100%	100%
ООО «СЗ «Нева-324»	2021	100%	100%
ООО «УК ФРТ»	2022	-	100%
ООО «Стройтехзак»	2022	100%	100%
	2023	100%	100%

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

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

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 28.04.2025, не оказав влияния на деятельность Группы. Убыток от ликвидации составил незначительную сумму (2 млн. рублей), в связи с чем раскрытие ликвидированного компонента не представлено в настоящей консолидированной финансовой отчетности.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

1. Общая информация (продолжение)

Основным видом деятельности ООО «УК ФРТ» является осуществление полномочий единоличного исполнительного органа хозяйственного общества.

Основным видом деятельности ООО «Стройтехзак» является деятельность застройщика.

По состоянию на 31.12.2025 списочная численность работников Группы составила 1 020 человек (31.12.2024: 973 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. 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.

В соответствии с заключением ответственного актуария по итогам обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда по состоянию на 31.12.2025 текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), установленного в отношении обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд и предусмотренного частью 1 статьи 10 Федерального закона № 218-ФЗ, не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства, связи с чем Фондом начислены оценочные актуарные обязательства перед гражданами – участниками долевого строительства (примечание 18). По мере финансирования Фондом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства, завершения строительства и ввода в эксплуатацию объектов незавершенного строительства уровень оценочных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства планомерно снижается.

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, сформированного преимущественно за счет средств компенсационного фонда и привлеченных государственных субсидий из федерального бюджета, и бюджетов субъектов Российской Федерации. По результатам принятых наблюдательным советом Фонда решений в настоящей консолидированной финансовой отчетности отражены обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства (примечание 14).

Финансирование строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры в целях выполнения обязательств перед участниками долевого строительства по завершению строительства жилых комплексов и объектов инфраструктуры по проектам в Московской области группы компаний «Урбан Групп» (далее – ГК «Урбан Групп»), находящейся в процедуре банкротства, осуществляется в соответствии с Планом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК «Урбан Групп» от 21.07.2018 № 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 объектов инфраструктуры в размере дефицита средств на их финансирование.


Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
3. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

По состоянию на 31.12.2025 в соответствии с заключенными соглашениями Фонду с момента его создания выделены государственные субсидии на цели проведения мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в размере 293,46 млрд рублей, включая 156,12 млрд рублей из федерального бюджета, 62,71 млрд рублей из бюджета Московской области, 74,63 млрд рублей из бюджетов остальных субъектов Российской Федерации.

Частью 2 статьи 10 Федерального закона № 218-ФЗ предусмотрена 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 пунктом 1 статьи 65 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом в соответствии с частью 8 статьи 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

	2025	2024
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		
Денежные средства и их эквиваленты	8 355	7 338
Займы выданные	8 406	6 835
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	-	2 596
Итого процентные доходы	16 761	16 769
Процентные расходы		
Облигации выпущенные	(8 209)	(6 932)
Кредиты полученные	(5 382)	(2 922)
Процентные расходы по договорам аренды недвижимого имущества	(15)	(5)
Итого процентные расходы	(13 606)	(9 859)

5. Административно-хозяйственные расходы

	2025	2024
Вознаграждение сотрудников	(3 957)	(3 727)
Арендная плата	(257)	(285)
Расходы по приобретению, технической поддержке и сопровождению программного обеспечения	(187)	(329)
Профессиональные услуги	(158)	(147)
Амортизация	(105)	(156)
Коммуникационные и информационные услуги	(99)	(96)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(95)	(105)
Прочие	(155)	(227)
Итого административно-хозяйственные расходы	(5 013)	(5 072)

6. Налог на прибыль

	2025	2024
Расход по текущему налогу на прибыль	(1 113)	(742)
Расход по отложенному налогу на прибыль	-	(48)
Итого расход по налогу на прибыль	(1 113)	(790)
Прибыль до налогообложения	20 993	27 921
Законодательно установленная ставка налога	25%	20%
Теоретические расходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	(5 248)	(5 584)
Налоговый эффект от доходов и расходов, не включаемых в налогооблагаемую базу	3 964	4 717
Налоговый эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 25%	171	77
Итого расход по налогу на прибыль	(1 113)	(790)



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

6. Налог на прибыль (продолжение)

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 указанных видов деятельности, также не учитываются в налоговой базе при расчете налога на прибыль.

7. Денежные средства и их эквиваленты

	31.12.2025	31.12.2024
Депозиты до востребования	33 177	27 887
Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	6 371	5 210
Денежные средства на текущих счетах в банке	4 566	8 600
Средства государственных субсидий на счете в банке	3 438	5 129
Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке	301	379
Денежные средства на номинальном счете в банке	68	2
Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством жилищной политики Московской области	-	603
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	47 921	47 810
Резерв под кредитные убытки	(11)	(29)
Итого денежные средства и их эквиваленты	47 910	47 781

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	2025 Стадия 1	2024 Стадия 1
На 1 января	29	1
(Восстановление)/создание резерва	(18)	28
На 31 декабря	11	29

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. 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 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.

В составе денежных средств отражены ограниченные к использованию средства государственных субсидий, предоставленных Фонду в отчетном периоде в целях финансирования действующих программ (примечание 17), 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;


Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
7. Денежные средства (продолжение)

- ▶ 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. Запасы и авансы, выданные на финансирование строительства

	31.12.2025	31.12.2024
Незавершенное строительство, предназначенное для реализации	24 950	27 986
Объекты недвижимости для реализации	3 883	16 434
Объекты недвижимости к передаче участникам строительства	590	4 659
Активы в форме права пользования	536	424
Незавершенное строительство, предназначенное для последующей передачи участникам строительства	107	2 241
Итого запасы	30 066	51 744

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 ОЗ», 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 16).

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 16).

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.

Группой завершено строительство и ввод в эксплуатацию всех многоквартирных домов по вышеуказанным проектам. По состоянию на отчетную дату продолжается строительство объектов инфраструктуры и социально-бытовой сферы, также продолжают реализацию свободных площадей и передача объектов недвижимости гражданам – участникам строительства.

По состоянию на 31.12.2025 в составе незавершенного строительства, предназначенного для реализации, учтены объекты незавершенного строительства и земельные участки, переданные Фонду от застройщиков-банкротов в соответствии со статьей 201.15-2-2 Федерального закона № 127-ФЗ. В 2025 году доходы за вычетом расходов от поступления и последующей реализации вышеуказанных объектов недвижимости, направленные на восстановление прав граждан – участников строительства, зачтены в счет погашения требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в общей сумме 3 872 млн рублей (за 2024 год: 6 506 млн рублей) (примечание 9).

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 вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц по ДДУ без использования счетов эскроу.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

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

По состоянию на 31.12.2025 общая сумма заключенных ДДУ, в том числе с использованием счетов эскроу, а также договоров купли-продажи объектов недвижимости по проектам, застройщиком в которых является Группа, составила 25 642 млн рублей (31.12.2024: 23 790 млн рублей). Денежные средства, полученные от реализации свободных площадей, направляются на финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства.

Выручка

Выручка и себестоимость передачи объектов недвижимости участникам строительства, а также реализации свободных площадей в рамках вышеуказанных проектов отражены в консолидированном отчете о совокупном доходе за 2025 год в размере 9 393 млн рублей и 9 333 млн рублей соответственно (за 2024 год: выручка и себестоимость отражены в одинаковой сумме 12 359 млн рублей). Выручка и операционные расходы от оказания услуг по прочим видам деятельности, в том числе оказание услуг технического заказчика, проектировщика, за 2025 год составила 1 319 и 1 178 млн рублей соответственно (за 2024 год: 1 210 и 463 млн рублей соответственно).

В консолидированном отчете о финансовом положении Группа признала следующие активы и обязательства, связанные с договорами с покупателями в рамках вышеуказанных проектов:

	31.12.2025	31.12.2024
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	1 783	164
Торговая дебиторская задолженность	138	132
Авансы, полученные по договорам реализации объектов недвижимости	(305)	(836)
Авансы, полученные в рамках оказания услуг	(21)	(38)

По состоянию на отчетную дату ожидаемая выручка от передачи объектов недвижимости участникам строительства по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составила 2 827 млн рублей (31.12.2024: 10 220 млн рублей).

В качестве упрощений практического характера, предусмотренных пунктами 63 и 121 МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», в отношении договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года, Группа не корректирует сумму выручки с учетом влияния значительного компонента финансирования и не раскрывает информацию об оставшихся обязанностях к исполнению.

Активы в форме права пользования

Активы в форме права пользования представлены преимущественно правами аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры либо для реализации.

Изменение активов в форме права пользования представлено следующим образом:

	2025	2024
Первоначальная стоимость		
На 1 января	504	327
Заключение и модификация договоров аренды	249	341
Капитализация процентных расходов	59	67
Расторжение договоров аренды	(39)	(231)
На 31 декабря	687	504
Накопленная амортизация		
На 1 января	(80)	(43)
Амортизация	(73)	(65)
Списание амортизации при расторжении договоров аренды	2	28
На 31 декабря	(151)	(80)
Балансовая стоимость		
На 1 января	424	284
На 31 декабря	536	424



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

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

Авансы, выданные на финансирование строительства

Авансы, выданные на финансирование строительства, представляют собой преимущественно 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 16) и восстановлению объектов инфраструктуры в рамках специальных инфраструктурных проектов (далее – СИП) (примечание 17).

	31.12.2025	31.12.2024
Авансы, выданные на финансирование СИП	35 776	15 272
Авансы, выданные на финансирование строительства проектов Группы	11 042	17 493
Авансы, выданные на финансирование строительства офисной недвижимости (примечание 12)	2 082	-
Итого авансы, выданные на финансирование строительства	48 900	32 765

9. Требование к государству по финансированию целевых мероприятий

	31.12.2025	31.12.2024
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	47 364	50 563
Требование к государству по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	14 339	13 294
Дебиторская задолженность государства по предоставлению субсидий	178	275
Итого требование к государству по финансированию целевых мероприятий	61 881	64 132

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 8), 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 14).

Ожидается, что на покрытие данных расходов в том числе будут направлены 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 гражданам – участникам строительства, на земельные участки с находящимися на них объектами незавершенного строительства и неотделимыми улучшениями (примечание 8).

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 31.12.2025 номинальная сумма вышеуказанных требований к застройщикам-банкротам составила 85 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 (31.12.2024: 82 млрд рублей).



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

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

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). В январе 2026 года заключено соглашение о предоставлении Фонду в 2026 году субсидии из федерального бюджета на финансирование программ переселения с лимитом в размере 57,6 млрд рублей.

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.

10. Займы выданные

	31.12.2025	31.12.2024
Займы выданные	64 839	58 911
Итого займы выданные до вычета резерва под кредитные убытки	64 839	58 911
Резерв под кредитные убытки	(252)	(441)
Итого займы выданные	64 587	58 470

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

	2025 Стадия 1	2024 Стадия 1
На 1 января	441	365
(Восстановление)/создание резерва	(189)	76
На 31 декабря	252	441

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) общей номинальной стоимостью в размере 150 млрд рублей (31.12.2024: 144 млрд рублей) по фиксированной ставке 3% годовых и сроком погашения – не позднее 2050 года.

Привлечение средств Фонда национального благосостояния осуществлялось Фондом через выпуск облигаций (примечание 19).

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

	2025	2024
На 1 января	58 911	47 993
Займы выданные	8 870	25 354
Убыток от первоначального признания и досрочного погашения (примечание 27)	(3 761)	(16 035)
Возврат займов выданных	(2 946)	(1 364)
Проценты начисленные	8 406	6 835
Проценты полученные	(4 641)	(3 872)
На 31 декабря	64 839	58 911

По состоянию на 31.12.2025 справедливая стоимость займов выданных относилась к уровню 3 в иерархии источников справедливой стоимости, справедливая стоимость и непризнанный расход составляли 58 466 млн рублей и 6 121 млн рублей соответственно (31.12.2024: 51 598 млн рублей и 6 872 млн рублей соответственно). По состоянию на 31.12.2025 средневзвешенная рыночная ставка по займам выданным составила 16,4% (31.12.2024: 16,6%).


Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
11. 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 банком.

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

	2025	2024
На 1 января	709	425
Доля в прибыли	67	284
На 31 декабря	776	709
	31.12.2025	31.12.2024
Активы	783	756
Обязательства	(7)	(47)
Чистые активы	776	709
	2025	2024
Выручка	44	36
Операционные расходы	(206)	(107)
Финансовые доходы	236	121
Доходы от участия в других организациях	103	597
Расход по налогу на прибыль	(45)	(90)
Прибыль (100%)	132	557
Доля Группы в прибыли	67	284

12. Инвестиционная недвижимость, основные средства и нематериальные активы
Инвестиционная недвижимость

Изменение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости представлено в таблице ниже:

	2025	2024
Первоначальная стоимость		
На 1 января	25 324	-
Поступление	12 531	25 324
На 31 декабря	37 855	25 324
Накопленная амортизация		
На 1 января	-	-
Амортизация	(1 618)	-
На 31 декабря	(1 618)	-
Балансовая стоимость		
На 1 января	25 324	-
На 31 декабря	36 237	25 324

В составе инвестиционной недвижимости отражены объекты недвижимого имущества, расположенные на территории воссоединенных субъектов Российской Федерации, полученные 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 подлежащие передаче в аренду юридическим лицам в рамках специального инфраструктурного проекта 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».



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

12. Инвестиционная недвижимость, основные средства и нематериальные активы (продолжение)

Инвестиционная недвижимость (продолжение)

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.

Доход от сдачи инвестиционной недвижимости в операционную аренду составил 2 703 млн рублей за 2025 год и отражен в составе доходов за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью в консолидированном отчете о прибылях и убытках (за 2024 год: 2 081).

Сумма полученных в 2025 году арендных платежей за вычетом налогов и прочих операционных расходов по управлению имуществом в размере 1 855 млн рублей (в 2024 году: 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 в консолидированном отчете о финансовом положении в корреспонденции со счетом учета соответствующих расходов за вычетом доходов по операциям с инвестиционной недвижимостью в консолидированном отчете о финансовых результатах.

По состоянию на отчетную дату ожидаемые арендные доходы по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составили 7 067 млн рублей (31.12.2024: 10 407 млн рублей), срок исполнения – до 5 лет.

Основные средства и нематериальные активы

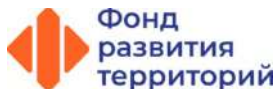
	31.12.2025	31.12.2024
Основные средства	5 041	4 995
Нематериальные активы	67	67
Балансовая стоимость основных средств и нематериальных активов	5 108	5 062

Изменение балансовой стоимости основных средств за 2025 год представлено в таблице ниже:

	Офисная недвижимость	Офисное оборудование и вычислительная техника	Итого
Первоначальная стоимость			
На 01.01.2025	4 741	322	5 063
Поступление	99	14	113
Выбытие	-	(27)	(27)
На 31.12.2025	4 840	309	5 149
Накопленная амортизация			
На 01.01.2025	-	(68)	(68)
Амортизация	-	(67)	(67)
Списание амортизации при выбытии	-	27	27
На 31.12.2025	-	(108)	(108)
Балансовая стоимость			
На 01.01.2025	4 741	254	4 995
На 31.12.2025	4 840	201	5 041

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

	Офисная недвижимость	Офисное оборудование и вычислительная техника	Итого
Первоначальная стоимость			
На 01.01.2024	-	247	247
Поступление	4 741	75	4 816
На 31.12.2024	4 741	322	5 063
Накопленная амортизация			
На 01.01.2024	-	(43)	(43)
Амортизация	-	(25)	(25)
На 31.12.2024	-	(68)	(68)
Балансовая стоимость			
На 01.01.2024	-	204	204
На 31.12.2024	4 741	254	4 995


Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
12. Инвестиционная недвижимость, основные средства и нематериальные активы (продолжение)
Офисная недвижимость

В составе офисной недвижимости признан объект незавершенного строительства – офисное здание, подлежащее дострою, переданное в 2024 году 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 размере оценочной стоимости объекта в консолидированном отчете об изменениях собственных средств.

13. Прочие активы

	31.12.2025	31.12.2024
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность в рамках реализации объектов недвижимости	1 783	164
Дебиторская задолженность по претензиям и прочим судебным разбирательствам	984	138
Дебиторская задолженность по арендным платежам в рамках СИП	418	926
Торговая дебиторская задолженность в рамках оказания услуг технического заказчика	138	132
Требования по возврату от регионов в рамках программ переселения, модернизации и капитального ремонта (примечание 15)	92	568
Прочая дебиторская задолженность	447	292
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	3 862	2 220
Резерв под кредитные убытки	(201)	(321)
Итого прочие финансовые активы	3 661	1 899
Прочие нефинансовые активы		
Прочие налоги, уплаченные авансом, за исключением налога на прибыль	299	203
Прочие авансы выданные	67	121
Отложенные налоговые активы	40	40
Проценты по кредиту, уплаченные авансом	-	107
Требования по текущему налогу на прибыль	-	1
Итого прочие нефинансовые активы	406	472
Итого прочие активы	4 067	2 371

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

	2025	2024
	Стадия 3	Стадия 3
На 1 января	321	1 030
Восстановление резерва	(120)	(709)
На 31 декабря	201	321

14. 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 – участников строительства, 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.

	31.12.2025	31.12.2024
Обязательства по финансированию строительства	10 913	14 790
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения	4 250	8 825
Итого обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	15 163	23 615



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

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

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

	2025	2024
На 1 января	23 615	91 486
Начислено	7 948	4 150
Направлено на выплату возмещений гражданам - участникам строительства	(9 556)	(51 507)
Направлено на финансирование строительства в региональные фонды	(6 844)	(20 514)
На 31 декабря	15 163	23 615

По состоянию на 31.12.2025 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 11 404 млн рублей, а также средств субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации в размере 3 759 млн рублей (31.12.2024: 17 291 млн рублей и 6 324 млн рублей соответственно).

15. 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 13.02.2025 № 158 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество публично-правовой компании «Фонд развития территорий» на обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда»;
- ▶ 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:

	2025	2024
На 1 января	18 594	46 119
Начислено по заявкам	39 022	39 657
Возвраты	(4 071)	(155)
Профинансировано	(37 050)	(67 027)
На 31 декабря	16 495	18 594



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

16. 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 8), 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 состоянию на 31.12.2025 и 31.12.2024 обязательства перед участниками строительства по завершению строительства в том числе включают обязательства по полученным государственным субсидиям, средства которых направлены на завершение строительства вышеуказанных объектов (примечание 17).

17. Государственные субсидии

	31.12.2025	31.12.2024
Государственные субсидии, полученные на финансирование специальных инфраструктурных проектов	25 980	11 307
Государственные субсидии, полученные на финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	2 341	1 826
Итого государственные субсидии	28 321	13 133

По состоянию на 31.12.2025 сумма государственных субсидий в размере 25 980 млн рублей (31.12.2024: 11 307 млн рублей) включает неисполненные обязательства по субсидиям, предоставленным Фонду в отчетном периоде на цели финансирования специальных инфраструктурных проектов, таких как:

- ▶ 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;
- ▶ 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.

По состоянию на 31.12.2025 сумма государственных субсидий в размере 2 341 млн рублей (31.12.2024: 1 826 млн рублей) включает остаток лимитов средств, предусмотренных соглашениями о предоставлении субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации на цели финансирования мероприятий по выплате возмещения или завершению строительства (примечание 14).

По состоянию на 31.12.2025 и 31.12.2024 сумма начисленных обязательств по заявкам субъектов превысила остаток государственных субсидий, предоставленных Фонду в отчетном году на цели финансирования программ переселения, модернизации и капитального ремонта в соответствии с Федеральным законом от 30.11.2024 № 419-ФЗ «О федеральном бюджете на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов» и Федеральным законом от 27.11.2023 № 540-ФЗ «О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов», что привело к возникновению требования к государству по предоставлению субсидий на цели финансирования программ переселения, модернизации и капитального ремонта (примечание 9).



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

17. Государственные субсидии (продолжение)

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

	2025	2024
На 1 января	13 133	33 836
Получено государственных субсидий за вычетом возвратов	85 541	114 721
Признано в связи с финансированием специальных инфраструктурных проектов	(29 856)	(95 303)
Признано по заявкам субъектов на финансирование программ переселения, модернизации и капитального ремонта (примечание 15)	(39 022)	(39 657)
Изменение суммы требования в рамках финансирования программ переселения, модернизации и капитального ремонта	5 116	-
Признано в связи с финансированием мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства (примечания 14,16)	(1 105)	2 449
Признано в счет погашения части процентов по кредитам полученным (примечание 19)	(4 855)	(2 905)
Возврат средств/(профинансировано) в рамках процедур конкурсного производства	9	(8)
Признано в связи с финансированием программы льготного кредитования	(640)	-
На 31 декабря	28 321	13 133

18. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства

В целях восстановления 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; и/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 22, 27).

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

	2025	2024
На 1 января	52 974	75 954
Увеличение актуарных обязательств в связи с признанием поступивших от застройщиков взносов в компенсационный фонд	385	658
Признано в составе обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства (примечание 14)	2 235	(1 143)
Актуарная переоценка	(22 933)	(22 495)
На 31 декабря	32 661	52 974

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 31.12.2025 и 31.12.2024:

Федеральный округ	Количество застройщиков	Ответственность по ДДУ	Обязательства по урегулированию убытков
Южный	51	33 197	8 071
Центральный	96	33 062	7 285
Северо-Западный	57	34 672	5 364
Приволжский	56	15 936	3 467
Сибирский	61	16 594	3 410
Дальневосточный	23	8 838	2 483
Уральский	32	19 986	1 878
Северо-Кавказский	12	1 881	703
Итого на 31.12.2025	388	164 166	32 661


Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
18. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

	<i>Количество застройщиков</i>	<i>Ответственность по ДДУ</i>	<i>Обязательства по урегулированию убытков</i>
Федеральный округ			
Южный	76	45 321	10 397
Центральный	127	49 487	14 931
Северо-Западный	76	53 669	7 753
Приволжский	78	25 719	6 389
Сибирский	78	23 683	6 685
Дальневосточный	30	10 434	2 653
Уральский	44	20 254	2 903
Северо-Кавказский	17	3 982	1 263
Итого на 31.12.2024	526	232 549	52 974

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 16 748 млн рублей (за 2024 год: 24 663 млн рублей);
- ▶ снижением обязательств в связи с актуализацией ключевых допущений на сумму 2 282 млн рублей (за 2024 год: восстановление на 15 186 млн рублей);
- ▶ формированием обязательств по взносам, поступившим в компенсационный фонд за отчетный период, на сумму 2 357 млн рублей (за 2024 год: 2 536 млн рублей);
- ▶ 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 3 640 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 2024 год: 14 333 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 31.12.2025 надежно оценить сумму этих обязательств не представляется возможным. В соответствии с оценкой сумма указанных обязательств может составить не более 7,1 млрд рублей (31.12.2024: 8,9 млрд рублей).

Кроме того, по состоянию на 31.12.2025 Фонд является ответчиком по ряду незавершенных судебных разбирательств в рамках деятельности по восстановлению прав граждан – участников строительства на общую сумму 6,3 млрд рублей (31.12.2024: 4,9 млрд рублей). Завершение судебных процессов приведет к увеличению обязательств Группы по выплате возмещения и финансированию строительства.

Как указано выше, по состоянию на 31.12.2025 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 26,4 млрд рублей (31.12.2024: 22,7 млрд рублей).

19. Заемные средства

	31.12.2025			31.12.2024		
	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка, %</i>
Облигации выпущенные	2047 - 2050	65 733	3,0	2047 - 2049	59 635	3,0
Кредиты полученные	2027 - 2028	52 088	18,5 - 23,5	2028	43 174	18,5 - 23,5
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2026 - 2063	348	8,5 - 28,3	2025 - 2063	385	10,3 - 30,3
Итого заемные средства		118 169			103 194	



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

19. Заемные средства (продолжение)**Облигации выпущенные**

По состоянию на 31.12.2025 в составе заемных средств отражена амортизированная стоимость выпущенных облигаций без обеспечения номинальной стоимостью 150 млрд рублей (31.12.2024: 144 млрд рублей), ставкой купона 3% и сроком погашения – не позднее 2050 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 10).

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по облигациям выпущенным:

	2025	2024
На 1 января	59 635	48 414
Облигации выпущенные	6 000	24 000
Прибыль от первоначального признания (примечание 27)	(3 798)	(16 026)
Проценты, начисленные через прибыли и убытки	8 209	6 932
Проценты уплаченные	(4 313)	(3 685)
На 31 декабря	65 733	59 635

По состоянию на 31.12.2025 справедливая стоимость облигаций выпущенных относилась к уровню 3 в иерархии источников справедливой стоимости, справедливая стоимость и непризнанный доход составляли 59 154 млн рублей и 6 579 млн рублей соответственно (31.12.2024: 52 321 млн рублей и 7 314 млн рублей соответственно). По состоянию на 31.12.2025 средневзвешенная рыночная ставка по облигациям выпущенным составила 16,4% (31.12.2024: 16,6%).

Кредиты полученные

В целях осуществления мероприятий по завершению строительства и восстановлению прав граждан – участников строительства в 2023 году Фондом были 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 в размере 40 млрд рублей и 18 млрд рублей, с обеспечением в форме госгарантии (на сумму основного долга) для первого договора и залогом прав по договору залога счета для второго договора соответственно.

По состоянию на 31.12.2025 сумма денежных средств на залоговом счете составила 0 млн. рублей (31.12.2024: 44 млн рублей).

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 31.12.2025 заемные средства по вышеуказанным договорам предоставлены Группе по процентной ставке от 18,5% до 23,5% в размере 51 547 млн рублей (31.12.2024: 43 174 млн рублей по ставке от 18,5% до 23,5%). 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:

	2025	2024
На 1 января	43 174	415
Кредиты полученные	9 223	42 944
Проценты начисленные через прибыли и убытки	10 237	5 827
Проценты уплаченные	(10 131)	(5 920)
Погашение заемных средств и зачет	(302)	-
Изменение дебиторской задолженности по процентным расходам, уплаченным авансом	(113)	(92)
На 31 декабря	52 088	43 174



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

19. Заемные средства (продолжение)

Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по договорам аренды недвижимого имущества (примечание 8):

	2025	2024
На 1 января	385	241
Заключение и модификация договоров аренды	249	341
Начисление процентных расходов	15	5
Капитализация процентных расходов	59	67
Расторжение договоров аренды	(39)	(14)
Платежи по договорам аренды	(321)	(255)
На 31 декабря	348	385

20. Прочие обязательства

	31.12.2025	31.12.2024
Прочие финансовые обязательства		
Задолженность по исполнению обязательств в рамках процедур банкротства застройщиков	2 619	3 220
Кредиторская задолженность по оплате товаров и услуг	613	268
Обязательства по текущему налогу на прибыль	305	534
Задолженность перед персоналом по оплате труда	282	220
Средства, полученные в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ	-	1 326
Прочая кредиторская задолженность	397	109
Итого прочие финансовые обязательства	4 216	5 677
Прочие нефинансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	987	454
Авансы, полученные по договорам реализации объектов недвижимости	305	836
Авансы, полученные в рамках оказания услуг	21	36
Взносы застройщиков, поступившие на номинальный счет	14	17
Итого прочие нефинансовые обязательства	1 327	1 343
Итого прочие обязательства	5 543	7 020

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

21. 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

В 2025 году российская экономика сохранила положительную динамику, но темпы роста ВВП замедлились до 1,0% (+4,9% в 2024 году). В числе секторов с отрицательной динамикой – добыча полезных ископаемых (-1,6%), оптовая торговля (-2,8%), грузооборот транспорта (-0,7%). Рост объема строительных работ по итогам 2025 года замедлился до 2,5% (+3,8% в 2024 году).

Потребительский спрос продолжил расти, хотя и более умеренными темпами: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2025 году увеличился на 2,9% (после +7,1% в 2024 году). Потребление поддерживалось высокими темпами роста доходов населения. На фоне сохраняющегося дефицита на рынке труда (в 2025 году безработица снизилась до 2,2% от рабочей силы) заработная плата в номинальном выражении продолжила рост, увеличившись на 14,2% в годовом сопоставлении за 11 месяцев 2025 года, в реальном – на 4,8%, что однако в 2 раза ниже показателя 2024 года (9,7%). Несмотря на замедление роста заработной платы, рост реальных располагаемых доходов сохранился на высоком уровне (+7,4% после +8,2% в 2024 году). Дополнительным источником роста доходов населения стали поступления от финансовых активов, в первую очередь, проценты по депозитам в банках.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

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

В 2025 году наблюдалось укрепление курса рубля (в среднем на 10,8% до 83,4 рублей/доллар США) на фоне высокой привлекательности рублевых финансовых активов в условиях сохранения жесткой денежно-кредитной политики.

Годовая инфляция по итогам 2025 года снизилась до 5,6%, оставаясь при этом выше целевого уровня Банка России (4%). С учетом ослабления инфляционного давления регулятор снизил ключевую ставку в 2025 году в общей сложности на 5,5 п.п. до 16,0% (в I квартале 2026 года еще на 1 п.п. до 15,0%). В этих условиях доходность 5-летних ОФЗ с начала года снизилась на 2,0 п.п. до 14,6% на 30.12.2025.

Рынок жилья и строительства

Несмотря на более сложные, чем год назад, рыночные условия и отсутствие массовой льготной ипотеки, объем продаж жилья по ДДУ в денежном выражении в декабре стал рекордным за все время сбора данных, а в целом за 2025 год превысил показатель 2024 года: 25,6 млн кв. м (+1%) на 5,2 трлн руб. (+11%). Продажи ускорились к концу года с 1,7 млн кв. м в среднем за месяц в I полугодии 2025 года до 2,1 млн кв. м в III квартале и 3 млн кв. м в IV квартале за счет снижения ставок и активизации спроса на «Семейную ипотеку» на фоне обсуждений изменения ее условий.

Из-за нестабильности спроса в течение года застройщики более осторожно принимали решения относительно запуска новых проектов. В 2025 году начато строительство 41 млн кв. м жилья (-12% к 2024 году) впервые во всех регионах. Портфель строящегося жилья в России увеличился на 2% за год до 116,6 млн кв. м, в том числе из-за переносов срока вводов домов в эксплуатацию.

В 2025 году, по данным Росстата, введено 108,1 млн кв. м жилья (+0,4% к 2024 году). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 44,6 млн кв. м (-2% в годовом сопоставлении). Индивидуальное жилищное строительство выросло на 2% до 63,5 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода составила 59%.

22. 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, кредитный риск, рыночный риск, риск ликвидности и операционный риск.

Структура управления рисками

Структура управления рисками включает следующие органы управления и работников Группы:

- ▶ наблюдательный совет Фонда и комитет наблюдательного совета Фонда по аудиту;
- ▶ правление, генеральный директор (председатель правления), заместители генерального директора; директора; руководители прямого подчинения генеральному директору; заместитель генерального директора, координирующий и контролирующий деятельность подразделения Фонда по управлению рисками и построению системы внутреннего контроля;
- ▶ подразделение «Управление рисками и внутреннего контроля»;
- ▶ работники Группы, участвующие в процессах, подверженных рискам.

Наблюдательный совет Фонда определяет принципы и подходы к организации управления рисками, в том числе определяет предельный объем инвестирования временно свободных средств и предельные объемы инвестирования в различные активы.

Исполнительные органы:

- ▶ утверждают/одобряют процедуры, регламенты, механизмы и инструменты управления рисками;
- ▶ утверждают необходимые лимиты;
- ▶ утверждают перечень кредитных организаций для инвестирования временно свободных средств;
- ▶ предоставляют отчеты по рискам Фонда за отчетный год на рассмотрение наблюдательного совета Фонда.


Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
22. Управление финансовыми рисками (продолжение)
Структура управления рисками (продолжение)

Управление рисков и внутреннего контроля обеспечивает:

- ▶ общую координацию и методологическую поддержку процесса управления рисками;
- ▶ разработку и совершенствование подходов к управлению рисками (разработка политик, методик, регламентов, организация внутренних процессов и процедур);
- ▶ подготовку предложений по вопросам управления рисками;
- ▶ разработку и внедрение инфраструктуры управления рисками.

Все работники Фонда обеспечивают:

- ▶ соблюдение установленных лимитов и обязательных ограничений в процессе проведения платежей, заключения сделок и осуществления иной текущей деятельности Группы;
- ▶ соблюдение 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 31.12.2025 и 31.12.2024 кредитный риск оценивается как низкий, максимальная подверженность Группы кредитному риску представлена следующими активами:

	31.12.2025	31.12.2024
Денежные средства и их эквиваленты	47 921	47 810
Займы выданные	64 587	58 470
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	61 881	64 132
Прочие финансовые активы	3 862	2 220
Итого финансовые активы, подверженные кредитному риску	178 251	172 632

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 диверсификации активов, осуществляет контроль лимитов на инструменты, мониторинг доходности активов и ее волатильности.

По состоянию на отчетную дату рыночный риск оценивается как незначительный, в связи с тем, что Группа осуществляет деятельность только в российских рублях и у Группы отсутствуют инвестиции в долевыми финансовыми инструментами.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

22. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности

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

В качестве мер по ограничению риска ликвидности применяется создание плана ликвидности, содержащего прогнозы входящих и исходящих денежных потоков в соотношении с активами и обязательствами Группы 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 2025 год

22. 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 31.12.2025 и 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		Свыше 15 лет		Суммарная величина денежного потока	Балансовая стоимость
	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Свыше 15 лет	Свыше 15 лет		
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	4 250	352	10 561	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 163	15 163
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	341	3 622	12 532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16 495	16 495
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов	490	1 240	8 424	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 154	10 154
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	415	20 339	2 839	9 399	-	-	-	-	-	-	-	-	32 992	32 661
Заемные средства	2 581	62	6 589	88 983	45 843	-	-	-	-	45 843	70 850	-	-	260 751	118 169
Прочие финансовые обязательства	4 216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 216	4 216
Итого финансовые обязательства по состоянию на 31.12.2025	11 878	5 691	58 445	91 822	55 242	45 843	70 850	45 843	70 850	339 771	196 858				

	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		Свыше 15 лет		Суммарная величина денежного потока	Балансовая стоимость
	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Свыше 15 лет	Свыше 15 лет		
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	1 329	3 081	19 205	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23 615	23 615
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	-	567	18 027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18 594	18 594
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов	335	191	4 515	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 041	5 041
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	132	28 495	16 433	8 754	-	-	-	-	-	-	-	-	53 851	52 974
Заемные средства	1 232	69	3 147	78 658	44 049	-	-	-	-	37	76 107	-	-	247 311	103 194
Прочие финансовые обязательства	5 677	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 677	5 677
Итого финансовые обязательства по состоянию на 31.12.2024	8 573	4 040	73 389	95 091	52 803	44 086	76 107	44 086	76 107	354 089	209 095				



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

22. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актуарный (страховой) риск

Актуарный (страховой) риск – профильный риск Группы, связанный с невозможностью исполнения принятых финансовых обязательств (невозможность в полной мере обеспечить выплаты денежных средств и финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства) из-за недостаточного объема обязательных отчислений (взносов) застройщиков. Реализация риска может быть вызвана как несоответствием 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 31.12.2025 составило 29,8% (31.12.2024: 27,7%) 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 31.12.2025 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 31.12.2025 показатель LGD составил 45,92% (31.12.2024: 50,24%). 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 18), к изменениям ключевых допущений по состоянию 31.12.2025:

	Изменение в допущениях	31.12.2025 (млн рублей)	31.12.2025 (%)
Вероятность дефолта (PD)	+10%	3 133	4,2%
Вероятность дефолта (PD)	-10%	(5 561)	-7,5%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	+10%	5 804	7,8%
Убыток при наступлении дефолта (LGD)	-10%	(5 804)	-7,8%



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

22. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актуарный (страховой) риск (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ чувствительности стоимости обязательств к изменениям ключевых допущений по состоянию на 31.12.2024:

	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%

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 и составил 0,41% за 2025 год (за 2024 год: 0,35%). 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 Политикой Фонда в области управления рисками и внутреннего контроля.

Группой разработаны и применяются соответствующие механизмы и процедуры управления операционным риском, такие как обязательная регламентация бизнес-процессов и процедур; разделение полномочий. В Группе внедрены такие инструменты управления риском как сбор и анализ информации о событиях операционного риска, самооценка подразделений.

Основные инструменты управления операционным риском, обеспечивающие эффективное управление операционным риском: выявление риска; оценка риска; контроль, снижение, предотвращение риска; мониторинг риска; отчетность по рискам.

Подразделение, ответственное за управление рисками, регулярно доводит до сведения руководства Группы отчет, отражающий текущий уровень операционного риска.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

23. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31.12.2025:

	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
	месяца	до 1 года	года	до 1 года	до 5 лет	лет	до 15 лет	15 лет		
Активы										
Денежные средства и их эквиваленты	4 275	10 458	33 177	-	-	-	-	-	-	47 910
Запасы	1 953	2 753	12 349	13 011	-	-	-	-	-	30 066
Авансы, выданные на финансирование строительства	476	1 018	46 192	1 214	-	-	-	-	-	48 900
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	15 710	2 386	10 737	33 048	-	-	-	-	-	61 881
Займы выданные	711	-	2 133	11 378	14 222	14 222	21 921	-	-	64 587
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	-	-	-	-	-	-	-	776	-	776
Инвестиционная недвижимость	-	429	1 476	10 719	13 811	9 802	807	2 420	-	36 237
Основные средства и нематериальные активы	-	-	200	798	883	807	-	-	-	5 108
Прочие активы	4 067	-	-	-	-	-	-	-	-	4 067
Итого активы	27 192	17 044	106 264	70 168	28 916	24 831	24 341	776	-	299 532
Обязательства										
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	4 250	352	10 561	-	-	-	-	-	-	15 163
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	341	3 622	12 532	-	-	-	-	-	-	16 495
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	831	549	13 559	4 225	-	-	-	-	-	19 164
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов	490	1 240	8 424	-	-	-	-	-	-	10 154
Государственные субсидии	276	3 465	23 366	1 214	-	-	-	-	-	28 321
Актuarные обязательства перед участниками долевого строительства	-	402	20 333	2 797	9 129	-	-	-	-	32 661
Заемные средства	815	62	3 470	62 537	14 468	14 468	22 349	-	-	118 169
Прочие обязательства	5 543	-	-	-	-	-	-	-	-	5 543
Итого обязательства	12 546	9 692	92 245	70 773	23 597	14 468	22 349	-	-	245 670
Чистая позиция на 31.12.2025	14 646	7 352	14 019	(605)	5 319	10 363	1 992	776	-	53 862
Накопленная нетто-позиция на 31.12.2025	14 646	21 998	36 017	35 412	40 731	51 094	53 086	53 862	-	-

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

23. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

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 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	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	21 766	-	58 470
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	-	-	-	-	-	-	709	709
Инвестиционная недвижимость	-	-	936	6 979	9 035	965	-	25 324
Основные средства и нематериальные активы	-	-	241	1 058	1 165	1 591	-	5 062
Прочие активы	2 371	-	-	-	-	-	-	2 371
Итого активы	22 685	18 581	130 879	47 238	22 864	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	22 268	-	103 194
Прочие обязательства	7 020	-	-	-	-	-	-	7 020
Итого обязательства	10 883	7 715	120 651	70 963	21 506	22 268	-	266 907
Чистая позиция на 31.12.2024	11 802	10 866	10 228	(23 725)	1 358	2 054	709	21 451
Накопленная нетто-позиция на 31.12.2024	11 802	22 668	32 896	9 171	10 529	20 742	21 451	

Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства представлены на основе вероятных сроков завершения строительства объектов.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

24. 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.

По состоянию на отчетную дату у Группы отсутствуют финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы 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.

25. Операции со связанными сторонами

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

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

К операциям с Российской Федерацией относятся операции по привлечению 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, к операциям с компаниями, связанными с государством, относятся операции по привлечению и выдаче займов, размещению депозитов, расчетно-кассовое обслуживание, оказание услуг технического заказчика, аренда имущества, приобретение прочих услуг административного характера.

<i>Консолидированный отчет о финансовом положении</i>	<i>Российская Федерация и компании, связанные с государством</i>	
	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	45 029	47 781
Займы выданные	43 180	38 143
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	776	709
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	61 881	64 132
Авансы, выданные на финансирование строительства	7 099	5 222
Прочие активы	92	879
Обязательства		
Заемные средства	118 169	103 194
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	10 913	14 790
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	16 495	18 594
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов	9 210	4 683
Государственные субсидии	28 321	13 133
Прочие обязательства	-	988


Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
25. Операции со связанными сторонами (продолжение)

<i>Консолидированный отчет о совокупном доходе</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
Процентные доходы	13 953	14 359
Процентные расходы	(13 591)	(9 854)
Выручка	223	568
(Расходы за вычетом доходов)/доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	(1 800)	(1 683)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	67	284
Прибыль/(убыток) от первоначального признания финансовых инструментов	1 294	(9)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами	-	1 562
Административно-хозяйственные расходы	(133)	(118)

Суммы авансов, выданных на финансирование строительства, а также выручки, признанной в результате операций со связанными сторонами, не были раскрыты в выпущенной консолидированной финансовой отчетности Группы за 2024 год по ошибке, в связи с чем данные по состоянию на 31.12.2024 по указанным статьям в выпущенной консолидированной финансовой отчетности за 2024 год отсутствуют.

За 2025 сумма государственных субсидий из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации, предоставленных Фонду на финансирование целевых мероприятий, составила 85 541 млн рублей за вычетом возвратов (за 2024 год: 114 721 млн рублей) (примечание 17).

По состоянию на 31.12.2025 неисполненные обязательства Группы по предоставленным субсидиям отражены в составе обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства в сумме 14 814 млн рублей (31.12.2024: 20 954 млн рублей) (примечание 14), в составе обязательств по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта – 16 495 млн рублей (31.12.2024: 18 594 млн рублей) (примечание 15), в составе обязательств по финансированию специальных инфраструктурных проектов – 7 300 млн рублей (31.12.2024: 3 000 млн рублей), в составе государственных субсидий – 28 321 млн рублей (31.12.2024: 13 133 млн рублей) (примечание 17).

По состоянию на 31.12.2025 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 6 371 млн рублей, в российском банке – 3 438 млн рублей, в Министерстве экономики и финансов Московской области – 0 млн рублей (31.12.2024: 5 210 млн рублей, 5 129 млн рублей, 603 млн рублей соответственно) (примечание 7).

За 2025 год общая стоимость объектов недвижимого имущества, переданных Фонду в качестве имущественных взносов Российской Федерации, по предварительной оценке Фонда составила 12 531 млн рублей (примечание 13) (за 2024 год: 29 990 млн рублей).

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2025 год, включая заработную плату, премии, прочие компенсации, составил 294 млн рублей (за 2024 год: 311 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.

26. Основные принципы учетной политики
Изменения в учетной политике

С 01.01.2025 для Группы стали применимы поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют». Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Ниже представлены поправки и разъяснения к стандартам, которые были выпущены на дату публикации консолидированной финансовой отчетности Группы, но не обязательны к применению и досрочно не были применены Группой в консолидированной финансовой отчетности за 2025 год:

- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ Поправки к стандартам МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 – «Договоры, связанные с природозависимой электроэнергией» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Прекращение признания обязательств по аренде» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 7 – «Прибыль или убыток при прекращении признания» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Введение» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации о кредитном риске» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Цена сделки» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2026);
- ▶ МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2027);
- ▶ МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязательств отчитываться публично: раскрытие информации» (применяются к годовым отчетным периодам, начиная с 01.01.2027).

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 консолидированную 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.

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 ли она контролем над объектом инвестиций или нет. Группа обладает контролем над объектом инвестиций только в том случае, если:



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Основа консолидации (продолжение)

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

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

Если Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, она прекращает признание активов и обязательства дочерней компании, балансовой стоимости неконтрольной доли участия, отраженных в капитале; признает справедливую стоимость полученного вознаграждения, справедливую стоимость оставшейся инвестиции, образовавшейся 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

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:

- ▶ 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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

Категории оценки финансовых активов и обязательств

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

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

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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.

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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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.

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.

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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)**Финансовые активы (продолжение)**

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.

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:



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)**Финансовые обязательства (продолжение)**

- ▶ 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.

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

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость — особая категория объектов недвижимости, таких как земля или здания, или части зданий, предназначенные для получения арендного дохода или дохода от прироста стоимости, не занимаемые Группой и не предназначенные для продажи в рамках основной деятельности. Объекты недвижимого имущества, предназначенные для сдачи в аренду в рамках специального инфраструктурного проекта, расположенные на воссоединенных территориях, классифицируются в качестве инвестиционной недвижимости.

Первоначальное признание инвестиционной недвижимости осуществляется по исторической стоимости приобретения, включая напрямую связанные с приобретением расходы. Безвозмездно полученное инвестиционное имущество при первоначальном признании оценивается по справедливой стоимости. Последующее признание в учете осуществляется по первоначальной стоимости за минусом начисленной амортизации аналогично основным средствам. Данный подход применяется ко всем объектам инвестиционной недвижимости.


Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
26. Основные принципы учетной политики (продолжение)
Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Амортизация объектов недвижимого имущества, предназначенных для сдачи в аренду в рамках специального инфраструктурного проекта, рассчитывается пропорционально объему выпускаемой продукции.

Полученный арендный доход отражается в составе строки доходов за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Аренда
Группа в качестве арендодателя
Операционная аренда

Аренда, по которой у Группы остаются практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда. Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в консолидированный отчет о прибылях и убытках ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Условная арендная плата признается в составе выручки в том периоде, в котором она была получена.

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.

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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)**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.

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.

Актuarные 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».

Актuarные 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.

Актuarные 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.


Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
26. Основные принципы учетной политики (продолжение)
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 строительно-технической экспертизы, также при этом учитываются требования отдельных групп кредиторов, определенных законодательством и Постановлением Правительства № 1192.

При принятии решения о форме восстановления прав граждан – участников строительства выбирается наименьшая из двух величин. Обязательство признается в консолидированной финансовой отчетности после принятия решения наблюдательным советом Фонда.

Государственные субсидии и требование к государству по финансированию 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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

Налог на прибыль

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

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

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

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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Выручка от реализации объектов недвижимости (продолжение)

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 гражданам – 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 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.

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 или 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.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

26. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Представление статей отчета о финансовом положении в порядке ликвидности

Группа не представляет отдельно краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства в отчете о финансовом положении. Вместо этого активы и обязательства представлены в порядке их ликвидности в соответствии со сложившейся практикой в финансовом секторе. Анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения представлен в примечании 23.

27. 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 10, 19).

В 2025 году диапазон рыночных ставок по облигациям выпущенным и займам, выданным за счет выпущенных облигаций, составил 16,4%-18,1% (в 2024 году: 16,4%-17,8%).

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 31.12.2025, 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 финансовых активов.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

27. Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

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 22.

28. Переклассификации

В сравнительные данные настоящей консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных за 2025 год.

В таблице ниже представлено влияние переклассификаций на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31.12.2024:

	<i>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</i>	<i>Рекласси- фикационные проводки</i>	<i>После пересчета</i>
Консолидированный отчет о финансовом положении			
Основные средства и нематериальные активы	30 386	(25 324)	5 062
Инвестиционная недвижимость	-	25 324	25 324

В таблице ниже представлено влияние переклассификаций на консолидированный отчет о совокупном доходе за 2024 год:

	<i>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</i>	<i>Рекласси- фикационные проводки</i>	<i>После пересчета</i>
Консолидированный отчет о совокупном доходе			
Выручка	13 967	(398)	13 569
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	-	398	398

29. События после отчетной даты

23.01.2026 в ЕГРЮЛ внесена запись о регистрации юридического лица ООО «Управление активами», созданного Фондом на основании пункта 1 части 3 статьи 6 Федерального закона № 218-ФЗ и в соответствии с решением единственного учредителя от 30.12.2025 № 1. Основной вид деятельности: управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе, место нахождения: Луганская народная республика, г. Луганск.

Публично-правовая компания «Фонд развития территорий»

20 марта 2026 года

Актuarное заключение по итогам обязательного актуарного оценивания деятельности на 31 декабря 2025 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 31.12.2025.

1.2 Дата составления актуарного заключения

Актуарное заключение составлено 20.03.2026.

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-ИД-19/25 от 11.12.2025 на оказание услуг по проведению обязательного актуарного оценивания.

2.5 Иные сведения

Свидетельство об аттестации № 2023-06/1 по направлению «Деятельность обществ взаимного страхования и страховых организаций, имеющих лицензию на осуществление страхования, иного чем страхование», протокол № 5 от 08.06.2023 года. Опыт актуарной деятельности с 2018 года.

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 актуарном оценивании

4.1 Стандарты актуарной деятельности и иные регулирующие документы

Актуарное заключение составлено в соответствии с требованиями следующих нормативных актов:

- Федеральный закон от 02.11.2013 № 293-ФЗ «Об актуарной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон № 218-ФЗ;
- Федеральный стандарт актуарной деятельности «Общие требования к осуществлению актуарной деятельности» (утвержден Советом по актуарной деятельности 17.12.2024, протокол № САДП-27, согласован с Банком России 14.08.2024 № 02–53–9/7425);
- Федеральный стандарт актуарной деятельности «Актуарное оценивание деятельности страховщика. Страховые резервы по договорам страхования иного, чем страхование жизни» (утвержден Советом по актуарной деятельности 28.09.2015, протокол № САДП-6, согласован с Банком России 16.02.2016 № 06–51/1016);
- Федеральный стандарт актуарной деятельности «Актуарное оценивание деятельности страховщика. Страховые резервы по договорам страхования жизни» (утвержден Советом по актуарной деятельности 24.11.2015, протокол N САДП-7);
- Федеральный стандарт актуарной деятельности «Актуарное оценивание деятельности страховщика и негосударственного пенсионного фонда. Анализ активов и проведение сопоставления активов и обязательств» (утвержден Советом по актуарной деятельности 13.02.2018, протокол №САДП-16, согласован с Банком России 21.05.2018 №06–52–4/3659).

4.2 Задачи, поставленные перед Актуарием

В соответствии с требованиями Федерального закона № 218-ФЗ, Фондом были поставлены следующие задачи:

4.2.1 Проведение исполнителем актуарного 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 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;
- 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 изменений в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»»;
- подготовка актуарного 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 31.12.2024 (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 2025 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 2026 года;
- база данных ЕИСЖС – информация об объектах строительства в Российской Федерации, подготовленная ДОМ.РФ (далее – база ЕИСЖС) по состоянию на 31.12.2025;
- 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 2025 год;
- средние цены продаж 1 кв. м в разрезе городов / регионов и федеральных округов по данным Росстата за 4 квартал 2025 года;
- прогноз ответственности Фонда, подготовленный специалистами Фонда;
- данные по решениям Наблюдательного совета Фонда с утвержденными суммами возмещения и стоимости завершения строительства объектов по состоянию на 31.12.2025;
- 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;
- 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 2026 года, но в то же время в ней отсутствовали 46 записей, которые были в базе ИРСО на январь 2025 года, 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 9 191 записей. Получившаяся таким образом база (далее в отчете под словом база будет пониматься объединение базы ИРСО по состоянию на январь 2026 года и дополнительные записи из баз ИРСО на январь 2025, 2024, 2021

и 2019 годов) использовалась для расчета модели PD, в то время как для расчета резервов и тарифа использовалась база ЕИСЖС на 31.12.2025.

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 0,41%).

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 заключенными после отчетной даты ДДУ, равняется $\sum(\text{Стоимость ДДУ} * \text{PD} * \text{LGD} * \text{Severity} * \text{LS} * \text{FSI} + \text{ОРЕХ}) * \text{Дисконт}$, 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 01.01.2026. 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 31.12.2025 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 2025 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 31.12.2025 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 непереданных страховщиками обязательств (за исключением ответственности по объектам в г. Москве), которые должны были быть приняты в соответствии с Федеральным законом № 153-ФЗ на конец 2025 года.

4.8 Обоснование выбора допущений и предположений модели дефолта

При оценивании обязательств Фонда на 31.12.2025 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:

$$PD\ lifetime = \frac{1}{1 + e^{-z}},$$

$$z = \alpha^T x = \alpha_0 + \alpha_1 x_1 + \dots + \alpha_n x_n,$$

где x и α – векторы значений переменных и коэффициентов регрессии соответственно.

Для оценки PD была использована база ИРСО по состоянию на январь 2026 года, насыщенная данными из баз данных на январь 2025, 2024, 2021 и 2019 годов (см. раздел 4.5).

При 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 2026 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 2025 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 2014–2024 годы, с первоначально запланированным сроком строительства более 44, 41, 29, 33, 30, 24, 21, 17, 13, 9 и 5 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 построены, 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	- 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 - Южный, группа 3	От 16,7% до 17,3% в зависимости от блока
2	Срок строительства	Выделяются 5 групп проектов исходя из первоначально запланированных в проектных декларациях сроков постройки: 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	Выделяются 5 групп проектов по скорости строительства (кв. м в квартал): - 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	Выделяются 6 групп проектов: 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: • 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.

Статистика показателя ЧРД во всех трех используемых блоках приведена ниже:

Номер блока	Выборка	Количество очередей	Количество дефолтов	Частота реализованных дефолтов
1	Обучающая	13 790	745	5,4%
1	Валидационная	6 856	371	5,4%
2	Обучающая	13 805	728	5,3%
2	Валидационная	6 841	388	5,7%
3	Обучающая	13 769	753	5,5%
3	Валидационная	6 877	364	5,3%
Итого по каждому блоку		20 646	1 116	5,4%

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.

Исторические частоты дефолтов

Поколения очередей	Частота дефолта
2014	8,69%
2015	9,96%
2016	10,28%
2017	3,93%
2018	2,03%
2019	0,41%
2020	0,46%
2021	0,40%
2022	0,22%
2023	0,09%
2024	0,21%
Средняя дефолтность	5,41%

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 19,5%, 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.

В период с 15.11.2019 по 31.12.2025 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 31.12.2025 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 45,92% (31.12.2024: 50,24%)

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 31.12.2025.

В прогнозном периоде ставка дисконтирования была скорректирована на прогнозное изменение краткосрочных процентных ставок, согласно данным Банка России на декабрь 2025 года.

Используемое значение квартальной ставки дисконтирования представлено в таблице ниже:

Год	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1 квартал	3,53%	2,49%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%
2 квартал	3,36%	2,49%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%
3 квартал	3,36%	2,49%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%
4 квартал	3,36%	2,49%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%

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 за отчетный период к ответственности на дату оценки и составил 0,41% за 2025 год (за 2024 год: 0,35%).

В прогнозном периоде удельный показатель корректировался на уровень годовой инфляции в Российской Федерации, согласно среднесрочным прогнозам Банка России (на декабрь 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 $FSI=30,15\%$ (31.12.2024: 31,35%), который используется для оценки тарифа для проектов с разрешением на строительство (далее – РИС), 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. Сверх 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 31.12.2025 сумма обязательств Фонда составила **74 180** млн рублей, в том числе обязательства по будущим убыткам в размере **59 017** млн рублей и обязательства по состоявшимся убыткам (РЗУ) в размере **15 163** млн рублей.

Как и при оценке обязательств Фонда по состоянию на 31.12.2024 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 п.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 31.12.2025.

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 31.12.2025 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	34 071	11 651	601	713	34 672	12 364
Центральный ФО	28 266	11 953	4 796	5 761	33 062	17 714
Южный ФО	32 200	8 892	997	838	33 197	9 730
Приволжский ФО	14 672	3 337	1 263	1 069	15 935	4 406
Уральский ФО	18 829	3 507	1 157	998	19 986	4 505
Сибирский ФО	15 223	4 562	1 371	1 441	16 594	6 003
Дальневосточный ФО	7 175	2 620	1 663	934	8 838	3 554
Северо-Кавказский ФО	1 574	586	307	155	1 881	741
Итого	152 010	47 108	12 155	11 909	164 165	59 017

Движение обязательств по РЗУ за 2025 год приведено в таблице ниже:

	Сумма, млн руб.
РЗУ по состоянию на 01.01.2025	4 494
Начислено	27 070
Выплачено	(16 401)
РЗУ по состоянию на 31.12.2025	15 163

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 31.12.2025. Этот объем составил 7,1 млрд рублей.

4.14 Ретроспективный анализ достаточности сформированных обязательств

По состоянию на 31.12.2024 обязательства Фонда, включая РЗУ, составляли 80 184 млн рублей. Достаточность этих обязательств будет окончательно известна после того, как все обязательства Фонда по объектам, которые были застрахованы на 31.12.2024 будут урегулированы. По состоянию на 31.12.2025 можно только оценить текущую ситуацию. Соответствующий анализ показан в приведенной ниже таблице (в млн рублей):

	Сумма, млн руб.
Резервы на 31.12.2024 (обязательства + РЗУ)	80 184
Выплаты по обязательствам, сформированным на 31.12.2024	(16 401)
Остаток резерва на 31.12.2025	56 661
Профицит/(дефицит)	7 122

Текущая оценка показала профицит резервов в размере 7,12 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 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 имущества Фонда, сформированного в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ, в том числе средств компенсационного фонда, при несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Структура активов компенсационного фонда и их стоимость по состоянию на 31.12.2025 представлена в таблице ниже:

	Стоимость, млн рублей	Доля
Денежные средства на счете в банке	301	100,0%
Итого	301	100,0%

Денежные средства компенсационного фонда учитываются на отдельном счете, открываемом Фондом в кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным Правительством Российской Федерации к уровню кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале. Согласно проведенному анализу активов компенсационного фонда был сделан вывод о возможности использования балансовой стоимости 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 счете в банке	301	-	-	301
Итого активы	301	-	-	301
Резерв по обязательствам	4 733	51 081	18 366	74 180
Итого обязательства	4 733	51 081	18 366	74 180
Чистая позиция по активам и обязательствам	(4 432)	(51 081)	(18 366)	(73 879)
Совокупная чистая позиция	(4 432)	(55 513)	(73 879)	

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%	3 133	4,2%
	-10%	-5 561	-7,5%
LGD	+10%	5 804	7,8%
	-10%	-5 804	-7,8%

* 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 31.12.2025. 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 **10,8%** от суммы ответственности по ДДУ (на 31.12.2024 – **10,0%**).

Центральная оценка тарифа (как и сумма ответственности по ДДУ) на 31.12.2025 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:

- **11,1%** для объектов с датой выдачи РнС до 1 октября 2017 года (соответствующая оценка на 31.12.2024 составляла **13,9%**) и
- **10,7%** для объектов с датой выдачи РнС начиная с 1 октября 2017 года и позже (соответствующая оценка на 31.12.2024 составляла **8,8%**).

Изменение тарифа по сравнению с оценкой на 31.12.2024 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 компенсационного фонда, 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 2014–2024 годы, с первоначально запланированным сроком строительства более 44, 41, 29, 33, 30, 24, 21, 17, 13, 9 и 5 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, так и микроэкономический характер;
- устойчивость выявленных статистических закономерностей;
- устойчивость структуры рынка ДДУ;
- невозможно учесть аспекты деятельности Фонда, которые 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 актуарного оценивания

С учетом особенностей деятельности Фонда и текущей экономической ситуации следующие события могут оказать влияние на изменение полученных результатов актуарного оценивания.

Макроэкономическая ситуация

В 2025 году российская экономика сохранила положительную динамику, но темпы роста ВВП замедлились до 1,0% (+4,9% в 2024 году).

Годовая инфляция по итогам 2025 года снизилась до 5,6%, оставаясь при этом выше целевого уровня Банка России (4%). С учетом ослабления инфляционного давления регулятор снизил ключевую ставку в 2025 году в общей сложности на 5,5 п.п. до 16,0% (на заседании 13.02.2026 года еще на 0,5 п.п.).

Рынок жилья и строительства

Несмотря на более сложные, чем год назад, рыночные условия и отсутствие массовой льготной ипотеки, объем продаж жилья по ДДУ в денежном выражении в декабре стал рекордным за все время сбора данных, а в целом за в 2025 г. превысил показатель 2024 г. Продажи ускорялись к концу года за счет снижения ставок и активизации спроса на «Семейную ипотеку» на фоне обсуждений изменения ее условий.

Из-за нестабильности спроса в течение года застройщики более осторожно принимали решения относительно запуска новых проектов. В 2025 г. начато строительство 41 млн кв. м жилья (-12% к 2024 г.) впервые во всех регионах. Портфель строящегося жилья в России увеличился на 2% за год до 116,6 млн

кв. м, в том числе из-за переносов срока вводов домов в эксплуатацию. В 2025 году, по данным Росстата, ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 44,6 млн кв. м (-2% в годовом выражении).

Показатели проектного финансирования (ПФ) застройщиков в течение 2025 года продолжили расти. Рост продаж жилья в новостройках по ДДУ обеспечил поступление средств на счета эскроу в 2025 году в объеме свыше 5,5 трлн рублей. Средняя ставка по проектному финансированию на 01.01.2026 достигла 10,2% (+0,8 п.п. с начала года), снизившись тем не менее с максимальных 10,7% в середине 2025 г. благодаря снижению ключевой ставки. Уровень покрытия задолженности по ПФ счетами эскроу составил 69% на 01.12.2025.

При этом 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 снижению операционных и финансовых показателей застройщиков.

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. 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 31.12.2025 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 2026 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 10,8%, 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 завершившимся (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.

Ответственный актуарий



Бибишев В.Р.

Приложение 9

ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРЕДСТВ ЦЕЛЕВОГО ФОНДА
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ» ЗА 2025 ГОД

Дата	Назначение платежа	Сумма, рублей
17.01.2025	Выплата по соглашению от 28.12.2024 о расторжении договора участия в долевом строительстве от 20.07.2016 №ДУ-К17-609	293 459,00
18.02.2025	Выплата по соглашению от 17.02.2025 о расторжении договора участия в долевом строительстве от 10.08.2016 №ДУ-10	4 997 146,00
01.04.2025	Выплата по соглашению от 25.03.2025 о расторжении договора участия в долевом строительстве от 31.07.2017 № ДУ-14-К27к1-706	237 856,00
01.04.2025	Выплата по соглашению от 27.03.2025 о расторжении договора участия в долевом строительстве от 29.08.2017 №ДУ-14-К18-502	297 320,00
07.04.2025	Выплата по соглашению от 03.04.2025 о расторжении договора купли-продажи нежилого помещения от 03.07.2023 № ЛС15-кл-318	210 697,00
07.04.2025	Выплата по соглашению от 01.04.2025 о расторжении договора участия в долевом строительстве от 13.02.2017 №ДУ-10-К14-501	234 705,00
08.04.2025	Возмещение выплаты, произведенной 31.03.2025, по соглашению от 25.03.2025 о расторжении договора участия в долевом строительстве от 31.07.2017 №ДУ-14-К27к1-705	237 856,00
09.04.2025	Выплата по соглашению от 07.04.2025 о расторжении договора участия в долевом строительстве от 27.03.2018 №ДУ-14-К06-1001	297 320,00
24.04.2025	Выплата по соглашению от 23.04.2025 о расторжении договора участия в долевом строительстве от 24.06.2016 №ДУ-14-К07-606	290 800,00
18.07.2025	Выплата по соглашению от 15.07.2025 о расторжении договора участия в долевом строительстве от 21.03.2016 №ДУ-К14-1106	274 540,00
29.07.2025	Выплата по соглашению от 25.07.2025 о расторжении договора участия в долевом строительстве от 19.03.2018 №ДУ-14-06-091	6 823 983,00

Дата	Назначение платежа	Сумма, рублей
14.08.2025	Выплата по соглашению от 11.08.2025 о расторжении договора участия в долевом строительстве от 06.12.2016 №ДУ-К17-805	389 133,00
14.08.2025	Выплата по соглашению от 11.08.2025 о расторжении договора участия в долевом строительстве от 09.12.2016 №ДУ-17-196	11 971 191,00
12.09.2025	Выплата по постановлению о возбуждении исполнительного производства № 1337053/25/77056-ИП от 08.09.2025 *	8 260 000,00
17.09.2025	Доплата по постановлению о внесении изменений в ранее вынесенное постановление № 1337053/25/77056-ИП от 15.09.2025 *	60 000,00
02.10.2025	Выплата по соглашению от 24.09.2025 о расторжении договора участия в долевом строительстве от 10.10.2017 №ДУ-14-18-225	5 256 670,00
20.10.2025	Выплата по соглашению от 15.10.2025 о расторжении договора участия в долевом строительстве от 30.10.2017 №ДУ-10-14-305	11 188 112,00
06.11.2025	Выплата по соглашению от 22.10.2025 о расторжении договора участия в долевом строительстве от 15.03.2017 №ДУ-12-68-228	8 649 360,00
30.12.2025	Выплата по постановлению о возбуждении исполнительного производства № 1839346/25/77056-ИП от 26.12.2025 **	4 648 245,00

* Расторжение договора долевого участия от 07.02.2017 № ДУ-12-68-028 по решению суда от 25.02.2025 № 2-755/2025. Выплата осуществлена на основании сумм, указанных в постановлении о возбуждении исполнительного производства и постановлении о внесении изменений в ранее вынесенное постановление. Выявлено несоответствие суммы в постановлении с решением суда и переплата участнику долевого строительства на сумму 120 000 рублей. 02.04.2026 сумма переплаты возмещена на счет целевого фонда. Участнику долевого строительства направлена досудебная претензия о возврате суммы переплаты.

** Расторжение договора долевого участия от 12.01.2017 № ДУ-10-14-186 по решению суда от 13.03.2025 № 02-762/2025. Выплата осуществлена по рыночной стоимости объекта в соответствии с критериями использования целевого фонда.

