

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Публично-правовой компании «Фонд развития территорий»

и ее дочерних организаций

за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

с аудиторским заключением независимого аудитора

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

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

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

МНЕНИЕ

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

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

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

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

Ключевые вопросы аудита

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

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

Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства

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

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

Оценка обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства

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

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

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЧЛЕНОВ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ОРГАНИЗАЦИИ ЗА КОНСОЛИДИРОВАННУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения вследствие недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Наблюдательного совета Организации, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах

ООО «Пачоли»

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

запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Генеральный директор
ОРНЗ 21606082468



Комиссарова Ольга Викторовна

Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское
заключение
ОРНЗ 21706003956



Хорошков Илья Александрович

ООО «Пачоли»

ОГРН 1027739428716

115184, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный
округ Замоскворечье, ул. Большая Татарская, д.7

Член Саморегулируемой организации аудиторов

Ассоциация «Содружество»

ОРНЗ 11606052374

«25» апреля 2025 года

М.П.

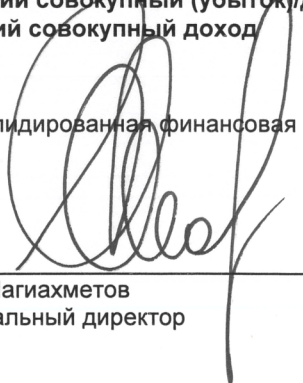


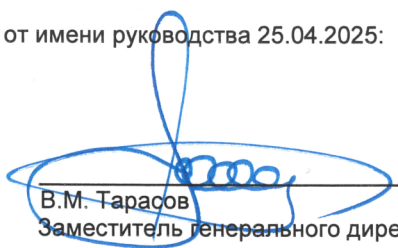
Консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

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

Консолидированная финансовая отчетность подписана от имени руководства 25.04.2025:


И.И. Шагиахметов
Генеральный директор

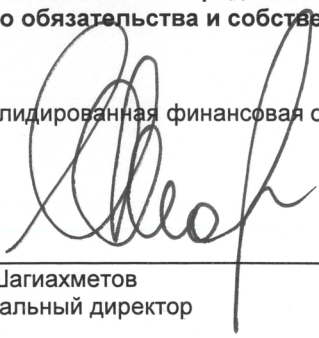

В.М. Тарасов
Заместитель генерального директора

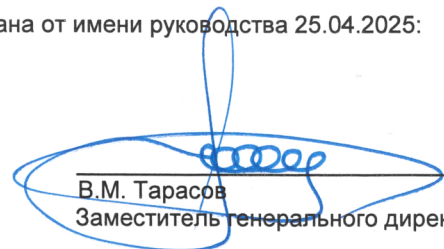
Консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

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

Консолидированная финансовая отчетность подписана от имени руководства 25.04.2025:


И.И. Шагиахметов
Генеральный директор

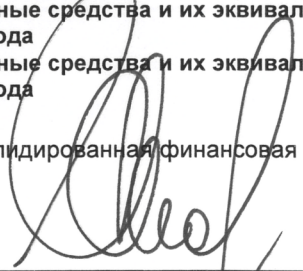

В.М. Тарасов
Заместитель генерального директора

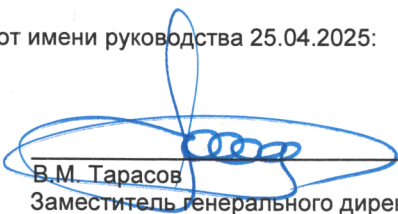
Консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

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

Консолидированная финансовая отчетность подписана от имени руководства 25.04.2025:


И.И. Шагиахметов
Генеральный директор


В.М. Тарасов
Заместитель генерального директора

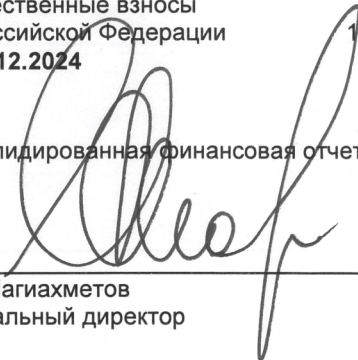
Прилагаемые примечания на страницах 12-54 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

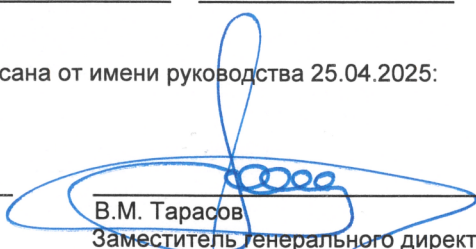
Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(Непокрытый убыток)/ нераспределенная прибыль	Итого собственные средства
На 01.01.2023		(86)	(81 677)	(81 763)
Чистая прибыль		-	46 007	46 007
Прочий совокупный доход		148	-	148
Общий совокупный доход		148	46 007	46 155
На 31.12.2023		62	(35 670)	(35 608)
На 01.01.2024		62	(35 670)	(35 608)
Чистая прибыль		-	27 131	27 131
Прочий совокупный убыток		(62)	-	(62)
Общий совокупный (убыток)/доход		(62)	27 131	27 069
Имущественные взносы Российской Федерации	13	-	29 990	29 990
На 31.12.2024		-	21 451	21 451

Консолидированная финансовая отчетность подписана от имени руководства 25.04.2025:


И.И. Шагиахметов
Генеральный директор


В.М. Тарасов
Заместитель генерального директора

1. Общая информация

Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (далее – Фонд) создана Российской Федерацией в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) в целях осуществления функций и полномочий публично-правового характера, предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ.

Фонд был создан 20.10.2017 путем преобразования унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства, в том числе участников долевого строительства, членов жилищно-строительных кооперативов. Под участником строительства понимается физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и (или) нежилого помещения или денежное требование в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ).

01.01.2022 в связи с вступлением в силу Федерального закона от 30.12.2021 № 436-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» фирменное наименование «публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» изменено на «публично-правовая компания «Фонд развития территорий»». 24.01.2022 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена информация о переименовании.

13.12.2022 согласно утвержденной Правительством Российской Федерации концепции реорганизации структуры институтов развития с целью повышения концентрации работы таких структур на достижении национальных целей развития, определенных указом Президента Российской Федерации, в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.08.2022 № 2330-р государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства реорганизована путем присоединения к Фонду с одновременным ее преобразованием. Корпорация находилась в 100% собственности Российской Федерации на дату сделки, и объединение было учтено как сделка под общим контролем. Активы и обязательства Корпорации были приняты к учету по их балансовой стоимости на дату присоединения.

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

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

Основные виды деятельности Фонда:

- ▶ формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (далее – компенсационный фонд);
- ▶ выплата за счет имущества Фонда возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений при несостоятельности (банкротстве) застройщика, в том числе жилищно-строительного кооператива;
- ▶ финансирование за счет имущества Фонда мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник и объектов транспортной инфраструктуры в целях последующей безвозмездной передачи указанных объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;
- ▶ реализация имущества, переданного Фонду в случае выплаты возмещения участникам строительства;
- ▶ содействие комплексному развитию территорий в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;
- ▶ реализация совместных с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации программ, направленных на строительство (завершение строительства) многоквартирных домов на земельных участках, принадлежащих Фонду, с последующей передачей части жилых помещений органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации для их предоставления отдельным категориям граждан;
- ▶ деятельность застройщика, технического заказчика, оператора комплексного развития территории;

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.

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.

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

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

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

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

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

1. Общая информация (продолжение)

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

Основными видами деятельности ООО «УК ФРТ» являются управление дочерними обществами Фонда, создаваемыми для целей строительства (завершения строительства) жилых домов в соответствии с решениями наблюдательного совета Фонда, вовлечение в хозяйственный оборот земельных участков и объектов незавершенного строительства, подлежащих передаче Фонду, и реализация мероприятий комплексного развития территорий жилой застройки по решениям Российской Федерации.

Основным видом деятельности ООО «Стройтехзак» является деятельность застройщика.

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

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО).

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее – РСБУ), компании Группы обязаны вести бухгалтерский учет и составлять финансовую отчетность в российских рублях. Настоящая консолидированная финансовая отчетность основана на учетных данных, сформированных по РСБУ, с учетом корректировок, переклассификаций и представления показателей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Российский рубль является национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрирована и осуществляет деятельность Группа. Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в миллионах российских рублей (далее – млн рублей), если не указано иное.

3. Допущение о непрерывности деятельности

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

По состоянию на 31.12.2023 собственные средства Группы составляли отрицательную величину в связи с превышением уровня оценочных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства, определенных по итогам обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда, над величиной активов Группы. Указанное превышение обусловлено тем, что в соответствии с заключением ответственного актуария по итогам обязательного актуарного оценивания деятельности Фонда текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), установленного в отношении обязательных отчислений (взносов) застройщиков в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона № 218-ФЗ, не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства. По состоянию на 31.12.2024 по мере проведения мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства, завершения строительства и ввода в эксплуатацию объектов незавершенного строительства уровень оценочных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства значительно снизился.

Финансирование строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры в целях выполнения обязательств перед участниками долевого строительства по завершению строительства жилых комплексов и объектов инфраструктуры по проектам в Московской области 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 по завершению строительства объектов инфраструктуры в размере дефицита средств на их финансирование.

3. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

Финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 № 1192 «Об утверждении правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства № 1192) осуществляется за счет имущества Фонда (средств компенсационного фонда и средств федерального бюджета) и бюджетов субъектов Российской Федерации. По результатам принятых наблюдательным советом Фонда решений в настоящей консолидированной финансовой отчетности были отражены обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства (примечание 14).

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

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

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

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

4. Процентные доходы и расходы

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

5. Административно-хозяйственные расходы

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

6. Налог на прибыль

Расход по текущему налогу на прибыль
Экономия по отложенному налогу на прибыль
Итого расход по налогу на прибыль

2024 год	2023 год
(742)	(84)
(48)	35
(790)	(49)

Прибыль/(убыток) до налогообложения
Законодательно установленная ставка налога
Теоретические (расходы)/доходы по налогу на прибыль
по законодательно установленной ставке налога
Налоговый эффект от доходов и расходов, не включаемых
в налогооблагаемую базу
Налоговый эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%
Итого расход по налогу на прибыль

2024 год	2023 год
27 921	46 056
20%	20%
(5 584)	(9 211)
4 717	9 162
77	-
(790)	(49)

В соответствии с действующим налоговым законодательством не подлежат налогообложению доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования, в том числе в виде обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд, а также в соответствии с Федеральным законом от 14.07.2022 № 323-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» в виде доходов от инвестирования временно свободных денежных средств в соответствии с порядком, предусмотренным Федеральным законом № 218-ФЗ, доходов от реализации имущества, полученного Фондом по основаниям, предусмотренным статьей 201.15-2-2 Федерального закона № 127-ФЗ, а также доходов от реализации имущества, созданного Фондом и фондами субъектов Российской Федерации, учрежденными в соответствии со статьей 21.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в рамках реализации предоставленных Фонду и фондам субъектов функций и полномочий. Соответствующие расходы, связанные с осуществлением основной деятельности Фонда, также не учитываются в налоговой базе при расчете налога на прибыль.

7. Денежные средства и их эквиваленты

Депозиты до востребования
Денежные средства на текущих счетах в банке
Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством
строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
Средства государственных субсидий на счете в банке
Средства государственных субсидий, предоставленные Министерством
жилищной политики Московской области
Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке
Денежные средства на номинальном счете в банке
**Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва
под кредитные убытки**
Резерв под кредитные убытки
Итого денежные средства и их эквиваленты

31.12.2024	31.12.2023
27 887	15 304
8 600	7 230
5 210	1 675
5 129	19 634
603	4 931
379	57
2	58
47 810	48 889
(29)	(1)
47 781	48 888

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

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

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

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

По состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 в составе денежных средств на номинальном счете отражены взносы застройщиков по ДДУ, в отношении которых получено уведомление о государственной регистрации, и подлежащие перечислению на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней с даты получения уведомления.

7. Денежные средства (продолжение)

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

В составе денежных средств отражены ограниченные к использованию средства государственных субсидий, предоставленных Фонду в отчетном периоде в целях финансирования действующих программ (примечание 18), которые по состоянию на отчетную дату не были израсходованы, в том числе:

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

8. Инвестиционные ценные бумаги

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

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	2024 год Стадия 1	2023 год Стадия 1
На 1 января	1	1
Восстановление	(1)	-
На 31 декабря	-	1

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

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

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

9. Запасы и авансы, выданные на финансирование строительства

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

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

В 2019-2021 годах в соответствии с определениями арбитражного суда во исполнение Дорожной карты по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства объектов застройщиков-банкротов ГК «Урбан Групп» (Московская область), а также во исполнение принятых наблюдательным советом Фонда решений о финансировании завершения строительства объектов застройщиков-банкротов ООО «Квартстрой Центр» (Нижегородская область) и ООО «СУ-155» (Московская область) Группа получила по актам приема-передачи активы и обязательства по следующим проектам: ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха 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 17).

В целях деятельности Фонда по содействию в обеспечении устойчивого развития территорий и создании комфортных и благоприятных условий проживания граждан в 2022 году Группа приняла на себя обязательства по осуществлению функций застройщика 4 многоквартирных домов в рамках реализации совместной с Правительством Саратовской области программы, направленной на строительство многоквартирных домов на земельных участках, принадлежащих Фонду с последующей передачей части жилых помещений Саратовской области в лице Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области для целей их предоставления отдельным категориям граждан, в связи с чем были также признаны запасы и обязательства перед участниками строительства по завершению строительства (примечание 17).

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

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

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

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

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

В соответствии с Федеральным законом от 01.07.2021 № 273-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Фонд также вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц по ДДУ без использования счетов эскроу.

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

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

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

Изменение активов в форме права пользования представлено следующим образом:

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

Авансы, выданные на финансирование строительства

Авансы, выданные на финансирование строительства, представляют собой задолженность генеральных подрядчиков перед Группой по договорам на выполнение подрядных работ по завершению строительства многоквартирных домов, объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы в рамках реализации мероприятий по завершению строительства объектов недвижимости (примечание 9) и восстановлению объектов инфраструктуры в рамках специальных инфраструктурных проектов (далее – СИП) (примечание 18).

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

10. Требование к государству по финансированию целевых мероприятий

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

В составе требования к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства отражены прогнозируемые расходы на завершение строительства по проектам Группы, в отношении которых Фонд осуществляет функции застройщика (примечание 9), а также расходы на финансирование мероприятий по выплате возмещения и финансированию строительства в соответствии с принятыми по состоянию на отчетную дату наблюдательным советом Фонда решениями в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 с целью выполнения принятых Фондом обязательств перед гражданами – участниками строительства (примечание 15).

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

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

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

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

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

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

По состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 в составе дебиторской задолженности отражена задолженность государства по предоставлению субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации по заключенным соглашениям о предоставлении в отчетном году субсидий с целью восстановления прав граждан – участников строительства в соответствии с Постановлением Правительства №1192.

11. Займы выданные

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

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

	2024 год	2023 год
	Стадия 1	Стадия 1
На 1 января	365	365
Создание резерва	76	-
На 31 декабря	441	365

11. Займы выданные (продолжение)

По состоянию на 31.12.2024 в составе займов выданных отражены по амортизированной стоимости предоставленные Фондом за счет привлеченных средств Фонда национального благосостояния займы юридическим лицам в целях реализации проектов по строительству, реконструкции, модернизации объектов инфраструктуры в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2022 № 87 «О предоставлении публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» за счет привлеченных средств Фонда национального благосостояния займов юридическим лицам, в том числе путем приобретения облигаций юридических лиц при их первичном размещении, в целях реализации проектов по строительству, реконструкции, модернизации объектов инфраструктуры, и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства № 87), в размере 144 млрд рублей (31.12.2023: 120 млрд рублей) по фиксированной ставке 3% годовых и сроком погашения – не позднее 2049 года.

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

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

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

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

12. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

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

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

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

13. Основные средства и нематериальные активы

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

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

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

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

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

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

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

14. Прочие активы

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

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

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

15. Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства

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

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

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

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

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

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

Фонд исполняет обязательства перед субъектами Российской Федерации по предоставлению финансовой поддержки в рамках программ переселения граждан из аварийного жилья, модернизации коммунальных инфраструктур, проведению капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств субсидий из федерального бюджета в соответствии с:

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

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

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

17. Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства

Величина обязательств перед участниками строительства по завершению строительства представляет собой сумму накопленных затрат по объектам незавершенного строительства, полученных от застройщиков-банкротов (примечание 9), и будущих расходов, которые Группа предположительно понесет при строительстве многоквартирных домов, объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, дорог, школ, детских садов в рамках реализации мероприятий по завершению строительства.

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

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

18. Государственные субсидии и прочие обязательства

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

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

- ▶ финансовое обеспечение в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21.10.2022 № 1876 осуществляемых субъектами Российской Федерации мероприятий по предоставлению единовременных выплат на обзаведение имуществом и сертификатов жителям г. Херсона и правобережной части Херсонской области, вынужденно покинувшим место постоянного проживания и прибывшим на территории иных субъектов Российской Федерации на постоянное место жительства;
- ▶ восстановление объектов инфраструктуры на территориях отдельных субъектов Российской Федерации, нуждающихся в восстановлении и обеспечении жизнедеятельности населения, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 08.06.2022 № 1044;
- ▶ проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территориях воссоединенных субъектов Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2024 № 1022.

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

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

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

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

19. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства

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

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

Определение суммы актуарных обязательств перед участниками долевого строительства производится на основании расчета будущих денежных поступлений и выплат с использованием ряда допущений (примечания 23, 28).

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

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

В таблицах ниже представлена расшифровка в разрезе федеральных округов сумм обязательств по урегулированию убытков и количественных показателей застрахованных ДДУ, в отношении которых Фонд имеет обязательства по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023:

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

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

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

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

19. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

- восстановлением суммы обязательств в части, подлежащей финансированию за счет имущественных взносов субъектов Российской Федерации, и признанием восстановленной суммы в составе условных обязательств Фонда в размере 14 333 млн рублей, как ожидаемых исполнения при условии софинансирования за счет привлечения средств субъектов Российской Федерации в соответствии с действующими Правилами принятия Фондом решений о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства, утвержденными Постановлением Правительства № 1192 (за 2023 год: 36 048 млн рублей).

Условные обязательства

Ряд страховых компаний не перечислил Фонду страховые премии и не передал информацию об объеме ответственности по застрахованным ими ДДУ в соответствии с требованиями Федерального закона № 153-ФЗ в связи с началом процедур банкротства. Фондом поданы иски и ведутся судебные разбирательства с целью получения страховых премий и информации об ответственности, однако по состоянию на 31.12.2024 надежно оценить сумму этих обязательств не представляется возможным. В соответствии с оценкой сумма указанных обязательств может составить не более 8,9 млрд рублей (31.12.2023: 26,2 млрд рублей).

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

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

20. Заемные средства

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

По состоянию на 31.12.2024 в составе заемных средств отражена амортизированная стоимость выпущенных облигаций без обеспечения номинальной стоимостью 144 млрд рублей (31.12.2023: 120 млрд рублей), ставкой купона 3% и сроком погашения – не позднее 2049 года, выпущенных Фондом с целью привлечения средств Фонда национального благосостояния и предоставления за счет привлеченных средств целевых займов юридическим лицам в соответствии с Постановлением Правительства № 87 в рамках деятельности Фонда по содействию модернизации жилищно-коммунального хозяйства и обеспечению сокращения непригодного для проживания жилищного фонда (примечание 11).

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по облигациям выпущенным:

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

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

20. Заемные средства (продолжение)

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

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

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по кредитам полученным:

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

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

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

21. Прочие обязательства

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

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

22. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. В случае реализации негативных сценариев изменения макроэкономических параметров, ухудшения ситуации на рынках жилья, ипотечного кредитования, снижения реальных располагаемых доходов населения и роста безработицы возможно существенное изменение будущих результатов деятельности Группы. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты Группы может отличаться от текущих ожиданий руководства.

Макроэкономика

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

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

Рынок жилья и строительства

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

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

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

23. Управление финансовыми рисками

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

Структура управления рисками

Структура управления рисками включает следующие органы управления и работников Группы:

- ▶ на стратегическом уровне – наблюдательный совет Фонда и комитет наблюдательного совета Фонда по аудиту;
- ▶ на управленческом уровне – правление, генеральный директор (председатель правления), заместители генерального директора;
- ▶ на экспертном уровне – подразделение «Управление рисками»;
- ▶ на пользовательском уровне – работники Группы, участвующие в процессах, подверженных рискам.

23. Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

На управленческом уровне обеспечивается:

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

На экспертном уровне обеспечивается:

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

На пользовательском уровне обеспечивается:

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

Кредитный риск

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

При размещении временно свободных денежных средств Группа стремится минимизировать кредитный риск, допуская инвестирование средств только в высоконадежные инструменты. Правила инвестирования временно свободных средств Фонда регулируется на законодательном уровне.

В целях максимально возможного снижения рисков наблюдательным советом Фонда утверждено Положение об инвестиционной деятельности, которое устанавливает дополнительные требования размеру капитала и уровню кредитного рейтинга кредитных организаций, в которых допускается размещение временно свободных средств Фонда.

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

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

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

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

23. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск концентрации

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

Рыночный риск

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

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

По состоянию на 31.12.2024 рыночный риск оценивается как незначительный, в связи с тем, что Группа осуществляет деятельность только в российских рублях и у Группы отсутствуют инвестиции в долевыми финансовыми инструментами.

Риск ликвидности

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

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

23. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности (продолжение)

В таблице ниже представлены недисконтированные денежные потоки к уплате по финансовым обязательствам Группы в разрезе договорных сроков, оставшихся до погашения, по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Суммарная величина оттока денежных средств	Балансовая стоимость
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	37	-	53 851	52 974
Заемные средства	1 232	69	3 147	78 658	44 049	44 049	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	354 089	209 095

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Суммарная величина оттока денежных средств	Балансовая стоимость
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	18 084	16 787	56 615	-	-	-	-	91 486	91 486
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	-	5 505	40 614	-	-	-	-	46 119	46 119
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	27 747	-	13 510	36 532	1 767	36	-	79 592	75 954
Заемные средства	780	43	2 789	26 286	36 864	36 864	69 553	173 179	49 070
Прочие финансовые обязательства	1 956	-	-	-	-	-	-	1 956	1 956
Итого финансовые обязательства по состоянию на 31.12.2023	48 567	22 335	113 528	62 818	38 631	36 900	69 553	392 332	264 585

23. 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 31.12.2024 составило 27,7% (31.12.2023: 22,5%) с учетом поведенческого фактора (известной на дату просрочки относительно изначально запланированных дат строительства). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

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

По состоянию на 31.12.2024 показатель LGD рассчитывался на основе данных по ожидаемым расходам на финансирование завершения строительства и ожидаемой выручке от продажи квартир, не проданных на момент дефолта застройщика. По состоянию на 31.12.2024 показатель LGD составил 50,24% (31.12.2023: 47,96%). Увеличение показателя приведет к увеличению обязательств и увеличению совокупного убытка за период.

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

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

23. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Актuarный (страховой) риск (продолжение)

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

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

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

Административно-хозяйственные расходы

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

Тяжесть страховых случаев

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

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

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

Операционный риск

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

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

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

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

24. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31.12.2024:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Без срока погашения	Балансовая стоимость
Активы									
Денежные средства и их эквиваленты	4 050	12 971	30 760	-	-	-	-	-	47 781
Запасы	1 533	2 896	47 315	-	-	-	-	-	51 744
Авансы, выданные на финансирование строительства	850	1 700	30 215	-	-	-	-	-	32 765
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	13 569	1 014	20 479	29 070	-	-	-	-	64 132
Займы выданные	312	-	933	10 131	12 664	12 664	21 766	-	58 470
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	-	-	-	-	-	-	-	709	709
Основные средства и нематериальные активы	-	-	1 177	8 037	10 200	8 416	2 556	-	30 386
Прочие активы	2 371	-	-	-	-	-	-	-	2 371
Итого активы	22 685	18 581	130 878	47 239	22 864	21 080	24 322	709	288 358
Обязательства									
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	1 329	3 081	19 205	-	-	-	-	-	23 615
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	-	567	18 027	-	-	-	-	-	18 594
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	1 838	3 676	36 345	1 477	-	-	-	-	43 336
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов	335	191	4 515	-	-	-	-	-	5 041
Государственные субсидии	-	-	13 133	-	-	-	-	-	13 133
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	131	28 454	15 752	8 611	26	-	-	52 974
Заемные средства	361	69	972	53 734	12 895	12 895	22 268	-	103 194
Прочие обязательства	7 020	-	-	-	-	-	-	-	7 020
Итого обязательства	10 883	7 715	120 651	70 963	21 506	12 921	22 268	-	266 907
Чистая позиция на 31.12.2024	11 802	10 866	10 227	(23 724)	1 358	8 159	2 054	709	21 451
Накопленная нетто-позиция на 31.12.2024	11 802	22 668	32 895	9 171	10 529	18 689	20 742	21 451	

24. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31.12.2023:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Без срока погашения	Балансовая стоимость
Активы									
Денежные средства и их эквиваленты	25 460	23 428	-	-	-	-	-	-	48 888
Инвестиционные ценные бумаги	30 572	1 486	27 495	-	-	-	-	-	59 553
Запасы	-	-	49 246	-	-	-	-	-	49 246
Авансы, выданные на финансирование строительства	1 784	1 138	29 004	-	-	-	-	-	31 926
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	1 586	5 176	28 053	48 448	-	-	-	-	83 263
Займы выданные	69	-	753	7 152	10 248	10 248	19 158	-	47 628
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	-	-	-	-	-	-	-	425	425
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	371	371
Прочие активы	1 066	-	-	-	-	-	-	88	1 154
Итого активы	60 537	31 228	134 551	55 600	10 248	10 248	19 158	884	322 454
Обязательства									
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	18 084	16 787	56 615	-	-	-	-	-	91 486
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	-	5 505	40 614	-	-	-	-	-	46 119
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	-	-	53 274	1 713	-	-	-	-	54 987
Государственные субсидии	-	25 048	8 788	-	-	-	-	-	33 836
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	27 748	-	13 352	33 347	1 478	29	-	-	75 954
Заемные средства	219	43	815	7 787	10 348	10 348	19 510	-	49 070
Прочие обязательства	6 610	-	-	-	-	-	-	-	6 610
Итого обязательства	52 661	47 383	173 458	42 847	11 826	10 377	19 510	-	406 476
Чистая позиция на 31.12.2023	7 876	(16 155)	(38 907)	12 753	(1 578)	(129)	(352)	884	(84 022)
Накопленная нетто-позиция на 31.12.2023	7 876	(8 279)	(47 186)	(34 433)	(36 011)	(36 140)	(36 492)	(35 608)	

Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства представлены на основе вероятных сроков завершения строительства объектов.

25. Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

26. Операции со связанными сторонами

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

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

К операциям с Российской Федерацией относятся операции по привлечению заемных средств, государственных субсидий, финансированию мероприятий в рамках программ переселения, модернизации, капитального ремонта, специальных инфраструктурных проектов, финансированию мероприятий по завершению строительства в соответствии с Постановлением Правительства № 1192 и Дорожной картой, поступление имущественных взносов, операции налогообложения, к операциям с компаниями, связанными с государством, относятся операции по привлечению и выдаче займов, размещению депозитов, операции с ценными бумагами, расчеты с банком-агентом в рамках выплат возмещения участникам строительства, расчетно-кассовое обслуживание, аренда помещений и приобретение прочих услуг административного характера.

Консолидированный отчет о финансовом положении	Российская Федерация и компании, связанные с государством	
	31.12.2024	31.12.2023
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	47 781	43 107
Инвестиционные ценные бумаги	-	59 553
Займы выданные	38 143	26 722
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	709	425
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	64 132	83 263
Прочие активы	879	1 372
Обязательства		
Заемные средства	103 194	49 070
Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства	14 790	44 524
Обязательства по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта	18 594	46 119
Обязательства по финансированию специальных инфраструктурных проектов	4 683	-
Государственные субсидии	13 133	33 836
Прочие обязательства	988	952

26. Операции со связанными сторонами (продолжение)

Консолидированный отчет о совокупном доходе

	2024 год	2023 год
Процентные доходы	14 359	12 388
Процентные расходы	(9 854)	(3 487)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (убыток)/прибыль от первоначального признания финансовых инструментов	284	425
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами	(9)	85
Административно-хозяйственные расходы	1 562	98
Расход по налогу на прибыль	(118)	(38)
	(790)	(49)

За 2024 сумма государственных субсидий из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации, предоставленных Фонду на финансирование целевых мероприятий в рамках основных видов деятельности Фонда, составила 114 721 млн рублей за вычетом возвратов (за 2023 год: 115 694 млн рублей) (примечание 18). По состоянию на 31.12.2024 неисполненные обязательства Группы по предоставленным субсидиям отражены в составе обязательств по выплате возмещения и финансированию строительства в сумме 20 954 млн рублей (31.12.2023: 89 006 млн рублей) (примечание 15), в составе обязательств по финансированию программ переселения, модернизации и капитального ремонта – 18 594 млн рублей (31.12.2023: 46 119 млн рублей) (примечание 16), в составе обязательств по финансированию специальных инфраструктурных проектов – 3 000 млн рублей (31.12.2023: 0 млн рублей), в составе государственных субсидий – 13 133 млн рублей (31.12.2023: 33 836 млн рублей) (примечание 18).

По состоянию на 31.12.2024 средства государственных субсидий, которые не были направлены на финансирование мероприятий в рамках основных видов деятельности Фонда, учтены на расчетных счетах в Управлении Федерального казначейства в сумме 5 210 млн рублей, в Министерстве экономики и финансов Московской области в сумме 603 млн рублей, в российском банке в сумме 5 129 млн рублей (31.12.2023: 1 675 млн рублей, 4 931 млн рублей, 19 634 млн рублей соответственно) (примечание 7).

За 2024 год общая стоимость объектов недвижимого имущества, переданных Фонду в качестве имущественных взносов Российской Федерации, по предварительной оценке Фонда составила 29 990 млн рублей (примечание 13).

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2024 год, включая заработную плату, премии, прочие компенсации, составил 311 млн рублей (за 2023 год: 317 млн рублей). К ключевым руководящим сотрудникам Группы относятся члены наблюдательного совета Фонда, члены правления Фонда, заместители генерального директора Фонда, генеральные директора дочерних организаций, заместители генеральных директоров дочерних организаций.

27. Основные принципы учетной политики

Изменения в учетной политике

Приведенные ниже поправки к стандартам и интерпретациям стали применимы для Группы, начиная с 1 января 2024 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные» (выпущены в январе 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 01.01.2024 или после этой даты);
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущены в сентябре 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 01.01.2024 или после этой даты);
- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – «Соглашения о финансировании поставок» (выпущены в мае 2023 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 01.01.2024 или после этой даты).

Поправки к МСФО (IAS) 1 – «Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные»

В январе 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к пунктам 69-76 МСФО (IAS) 1, в которых поясняются требования в отношении классификации обязательств как краткосрочных или долгосрочных. В июне 2022 года Совет по МСФО решил финализировать предлагаемые поправки к МСФО (IAS) 1, опубликованные в предварительном проекте «Долгосрочные обязательства с ковенантами» с некоторыми изменениями («поправки 2022»).

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

В поправках разъясняется следующее:

- ▶ что понимается под правом отсрочить урегулирование обязательств;
- ▶ право отсрочить урегулирование обязательств должно существовать на конец отчетного периода;
- ▶ на классификацию обязательств не влияет вероятность того, что организация исполнит свое право отсрочить урегулирование обязательства;
- ▶ условия обязательства не будут влиять на его классификацию, только если производный инструмент, встроенный в конвертируемое обязательство, сам по себе является долевым инструментом;
- ▶ необходимо раскрытие дополнительной информации компаний, которая классифицирует обязательства, возникающие в связи с кредитными соглашениями, как долгосрочные, когда у нее есть право отсрочить погашение тех обязательств, которые подлежат соблюдению организацией будущих ковенантов, в течение двенадцати месяцев.

Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 01.01.2024 или после этой даты.

Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

22.09.2022 Совет по МСФО опубликовал поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда», добавив в стандарт указания о последующей оценке активов и обязательств по операциям продажи с обратной арендой, отвечающей критериям передачи контроля над активом в МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами».

Согласно поправкам, продавец-арендатор должен оценивать обязательство по аренде, возникающее из обратной аренды таким образом, чтобы это не приводило к признанию какой-либо прибыли или убытка, которые относятся к сохраненному продавцом-арендатором праву пользования.

Организации должны использовать МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» для выработки учетной политики по определению подхода к оценке арендных платежей по таким операциям.

Поправки должны применяться ретроспективно в соответствии с МСФО (IAS) 8 к операциям продажи с обратной арендой, имевшим место после даты первоначального применения поправок.

Продавец-арендатор должен применять данные поправки для годовых отчетных периодов, начинающихся 01.01.2024 или после этой даты.

Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – «Соглашения о финансировании поставок»

В мае 2023 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», чтобы разъяснить характеристики соглашений о финансировании поставок и потребовать дополнительного раскрытия информации о таких соглашениях. Требования к раскрытию информации, содержащиеся в поправках, призваны помочь пользователям финансовой отчетности понять влияние соглашений о финансировании поставок на обязательства организации, ее потоки денежных средств и подверженность риску ликвидности. Переходные положения к поправкам разрешают организациям не представлять определенную сравнительную информацию в отношении отчетных периодов, предшествующих началу годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправки, а также определенную информацию на начало года, которая иначе подлежала бы раскрытию на начало годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправки.

Ниже представлены стандарты, не вступившие в силу в отношении годового отчетного периода, закончившегося 31.12.2024:

- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют» (применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2025 года);
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов» (применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 01.01.2026);

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике (продолжение)

- ▶ «Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11»:
- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости»;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Прекращение признания обязательств по аренде»;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 10 – «Определение «агента де-факто»;
- ▶ Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 7 – «Прибыль или убыток при прекращении признания»;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 1 – «Учет хеджирования организацией, впервые применяющей МСФО»;
- ▶ Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Введение»;
- ▶ Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации о кредитном риске»;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Цена сделки» (применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 01.01.2026);
- ▶ МСФО (IFRS) 18 – «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» (применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2027 года);
- ▶ МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязательства отчитываться публично: раскрытие информации» (применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2027 года).

Ожидается, что данные поправки и новые стандарты не окажут существенного влияния на Группу, за исключением МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент Группа находится в процессе анализа влияния на свою финансовую отчетность.

В апреле 2024 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности», который заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». МСФО (IFRS) 18 устанавливает новые требования, самыми важными из которых являются следующие:

- ▶ о классификации статей доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке по категориям, соответствующим виду деятельности: операционная, инвестиционная, финансовая. Организации также обязаны представлять следующие промежуточные итоги:
 - операционная прибыль или убыток;
 - прибыль или убыток до финансовой деятельности и налога на прибыль;
- ▶ о раскрытии в финансовой отчетности информации о показателях эффективности, определенных руководством, включая их сверку с наиболее сопоставимыми итогами и промежуточными итогами в отчете о прибыли или убытке;
- ▶ о представлении агрегированной и дезагрегированной информации в основных формах финансовой отчетности и примечаниях.

Также МСФО (IFRS) 18 предусматривает отдельные изменения, касающиеся отчета о движении денежных средств, и некоторые другие изменения. МСФО (IFRS) 18 обязателен для применения в отчетных периодах, начинающихся 01.01.2027 или после этой даты. Допускается досрочное применение. Если организация применяет МСФО (IFRS) 18 досрочно, она должна раскрыть этот факт.

В настоящее время Группа оценивает влияние этих новых стандартов и поправок. Группа не ожидает, что какие-либо другие стандарты, выпущенные Советом по МСФО, но еще не вступившие в силу, окажут существенное влияние на Группу.

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

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

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Основа консолидации

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

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

Все операции между компаниями Группы, а также остатки и нереализованная прибыль по таким операциям, исключаются полностью; нереализованные убытки также исключаются, кроме случаев, когда соответствующая операция свидетельствует об обесценении передаваемого актива.

Если Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, она прекращает признание активов и обязательства дочерней компании, балансовой стоимости неконтрольной доли участия, отраженных в капитале; признает справедливую стоимость полученного вознаграждения, справедливую стоимость оставшейся инвестиции, образовавшийся в результате операции излишек или дефицит в составе прибыли или убытка; переклассифицирует долю материнской компании в компонентах, ранее признанных в составе прочего совокупного дохода, в состав прибыли или убытка.

Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает по справедливой стоимости такие финансовые инструменты, как инвестиционные ценные бумаги, на каждую отчетную дату. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов раскрывается в примечании 24.

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

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

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

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

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

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

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

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

Совместная деятельность

Группа является стороной в совместной деятельности, если существует контрактное соглашение, согласно которому контроль над значимой деятельностью разделен между Группой и еще хотя бы одной стороной. Наличие контроля в совместной деятельности оценивается по тем же принципам, что и случае контроля над дочерними компаниями.

Группа следующим образом классифицирует свое участие в совместной деятельности:

- ▶ совместные предприятия: если у Группы есть права только на чистые активы совместной деятельности;
- ▶ совместные операции: если у Группы есть права на активы и ответственность по обязательствам совместной деятельности.

При оценке классификации участия в совместной деятельности Группа рассматривает:

- ▶ структуру совместной деятельности;
- ▶ организационно-правовую форму совместной деятельности, имеющей структуру отдельной организации;
- ▶ контрактные условия соглашения о совместной деятельности;
- ▶ любые другие факты и обстоятельства (включая любые другие контрактные соглашения).

Группа учитывает свое участие в совместном предприятии методом долевого участия и первоначально отражаются по стоимости приобретения, включающей гудвилл. Последующие изменения в балансовой стоимости отражают изменения доли Группы в чистых активах совместного предприятия, произошедшие после приобретения. Если есть объективное доказательство того, что инвестиция в совместное предприятие обесценилась, балансовая стоимость инвестиции тестируется на обесценение так же, как и другие нефинансовые активы.

Финансовые активы

Дата признания

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

Первоначальная оценка

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

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Категории оценки финансовых активов и обязательств

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

- ▶ по амортизированной стоимости;
- ▶ по 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.

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.

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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

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

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

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

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

Долговые инструменты, оцениваемые по ССПСД

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

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

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

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

Накопленная сумма убытков, признанных в составе ПСД, реклассифицируется в состав прибыли или убытка при прекращении признания актива.

Реклассификации финансовых активов и обязательств

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

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличные денежные средства и средства, внесенные на депозиты «до востребования» и иные краткосрочные депозиты сроком погашения не более трех месяцев с даты размещения.

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

В составе денежных средств Группа признает и отражает:

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

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

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

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

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

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

Прекращение признания финансовых активов

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

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

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

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

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Списание финансовых активов

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

Финансовые обязательства

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

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

Прекращение признания финансовых обязательств

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

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

Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

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

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

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

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Основные средства

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

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

Амортизация рассчитывается линейным методом в течение следующих оценочных сроков полезного использования активов:

	<u>Годы</u>
Офисная недвижимость	30
Вычислительная техника и офисное оборудование	1-5

Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются на каждую отчетную дату. Основные средства оцениваются на предмет обесценения в случае наличия признаков обесценения.

Нематериальные активы

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

Амортизация рассчитывается линейным методом в течение следующих оценочных сроков полезного использования активов:

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

Аренда

Группа в качестве арендатора

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

Активы в форме права пользования

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

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Аренда (продолжение)

Обязательства по аренде

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

Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

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

Запасы

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

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

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

Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства

В связи с особенностью законодательного регулирования деятельность Фонда не рассматривается как страховая. Вместе с тем, с точки зрения актуарных расчетов данная деятельность существенно не отличается от страхования, иного чем страхование жизни. При этом в качестве страхового случая выступает дефолт застройщика, приводящий к необходимости Фонда осуществлять компенсацию участнику долевого строительства. В рамках учета актуарных обязательств перед участниками долевого строительства Фонд руководствуется МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы».

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

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства оцениваются методом наилучшей оценки. В этой ситуации сумма обязательств определяется с учетом теста на проверку адекватности обязательств. Наилучшая оценка величины обязательств, полученная по состоянию на отчетную дату, основывается на оценках, полученных исходя из разумных предположений и адекватных, релевантных и применимых актуарных методов. Наилучшая оценка представляет собой стоимость обязательств по оплате произошедших дефолтов застройщиков и расходов на их урегулирование, а также оценку будущих поступлений без какой-либо явной или неявной маржи надежности.

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

Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства

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

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

Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства

Обязательства по выплате возмещения и финансированию строительства представляют собой обязательства по восстановлению прав граждан – участников строительства в форме выплаты возмещения или финансирования мероприятий по завершению строительства.

В соответствии с требованиями Федерального закона № 218-ФЗ Группа принимает решение о восстановлении прав граждан – участников строительства, руководствуясь порядком, определенном в Постановлении Правительства № 1192. Величина возмещения определяется на основании рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения, примененной к площади жилого помещения, но не превышающей 120 кв. метров.

Величина затрат на завершение строительства определяется на основании проведенной 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.

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Государственные субсидии и требование к государству по финансированию целевых мероприятий

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

Государственные субсидии, получаемые Группой на финансирование иных целевых мероприятий, относятся к доходам и вычитаются из соответствующих расходов при их отражении в консолидированном отчете о совокупном доходе.

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

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

Прочие оценочные обязательства

Прочие оценочные обязательства (помимо актуарных) включают обязательства по оплате профессиональных услуг (аудит, актуарная оценка и прочее), обязательства по выплате вознаграждений персоналу (годовые премии, оплата неиспользованных отпусков) и прочее. Оценочные обязательства признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет текущие юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, которые можно оценить с достаточной степенью надежности. Расходы, связанные с указанными обязательствами, представляются в отчете о совокупном доходе.

Обязательства по пенсионному обеспечению и прочим льготам сотрудникам

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

Условные активы и обязательства

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

Уставный капитал

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

Налог на прибыль

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

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налог на прибыль (продолжение)

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

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

Выручка от реализации объектов недвижимости

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

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

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

Взносы в компенсационный фонд

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

Выплаты возмещения участникам строительства

Выплаты возмещения осуществляются на основании принятого наблюдательным советом Фонда решения о финансировании мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в соответствии с Правилами выплаты публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1233.

Предельная сумма возмещения, определяется как произведение общей площади жилого помещения в многоквартирном доме и (или) доме блокированной застройки (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) домах блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более), подлежащего передаче гражданину – участнику строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке, но не менее уплаченной цены договора либо размера уплаченных паевых взносов, рассчитываемых исходя из общей площади такого жилого помещения (таких жилых помещений), не превышающей ста двадцати квадратных метров. Рыночная стоимость определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, на дату, которая не может быть более чем на шесть месяцев ранее даты принятия Фондом решения о финансировании.

27. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиционный доход

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

Процентные доходы и расходы

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

Административно-хозяйственные расходы

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

Представление статей отчета о финансовом положении в порядке ликвидности

Группа не представляет отдельно краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства в отчете о финансовом положении. Вместо этого активы и обязательства представлены в порядке их ликвидности в соответствии со сложившейся практикой в финансовом секторе. Анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения представлен в примечании 24.

28. Существенные учетные суждения и оценки

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

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

Первоначальное признание займов выданных и заемных средств

При первоначальном признании Группа проводит анализ параметров займов выданных и заемных средств на соответствие рыночным условиям, действующим на момент простановки инструментов на баланс, в разрезе каждого договора. При отклонении параметров договора от рыночных данных Группой признается убыток или доход от первоначального признания (примечания 11, 20).

В 2024 году диапазон рыночных ставок по облигациям выпущенным и займам, выданным за счет выпущенных облигаций, составил 16,4%-17,8% (в 2023 году: 14,0%-15,1%).

28. Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

Оценка актуарных обязательств перед участниками долевого строительства

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

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

Ключевыми допущениями для оценки обязательств являются:

- ▶ вероятность дефолта застройщика, отражающая принимаемый Группой кредитный риск. Допущение основывается на исторических данных застройщиков по успешно достроенным проектам и дефолтным проектам с учетом срока и скорости строительства;
- ▶ убыток при наступлении дефолта застройщика, отражающий долю выплат, которую Группе не удастся возместить в случае дефолта застройщика;
- ▶ ставка дисконтирования. За основу ставки дисконтирования была принята кривая бескупонной доходности по государственным ценным бумагам со сроком погашения 1 год по состоянию на 31.12.2024, скорректированная в прогнозном периоде на изменение депозитных процентных ставок. Срок погашения 1 год был выбран на основе анализа фактического инвестиционного портфеля Группы, который преимущественно состоит из краткосрочных долговых ценных бумаг.

Текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят. Более подробно информация об использованных допущениях и принципах их определения представлена в примечании 23.

29. Переклассификации

В сравнительные данные настоящей консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных за 2024 год.

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на консолидированный отчет о финансовом положении за 2023 год:

	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью	Рекласси- фикационные проводки	После пересчета
Консолидированный отчет о финансовом положении			
Прочие активы	1 525	(371)	1 154
Основные средства и нематериальные активы	-	371	371
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	83 263	(83 263)	-
Требование к государству по финансированию целевых мероприятий	-	83 263	83 263

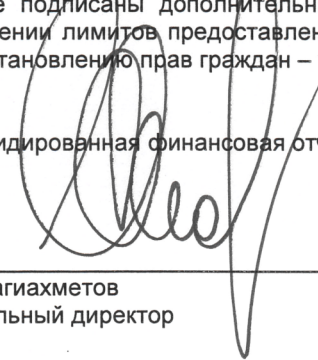
30. События после отчетной даты

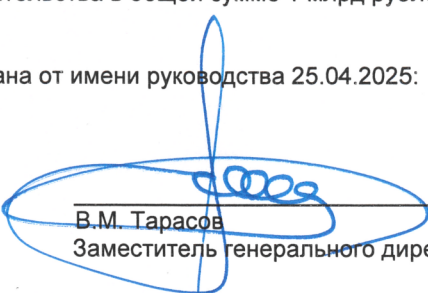
С 31.12.2024 по дату выпуска настоящей консолидированной отчетности в целях осуществления мероприятий по завершению строительства и восстановлению прав граждан – участников строительства Фондом осуществлена выборка средств по договору о предоставлении кредитной линии от 31.10.2023 в размере 3 млрд рублей (примечание 20).

30. События после отчетной даты (продолжение)

С 31.12.2024 по дату выпуска настоящей консолидированной отчетности Фондом заключены соглашения о предоставлении средств субсидий из федерального бюджета на предстоящий год на цели финансирования специальных инфраструктурных проектов в общей сумме 46 млрд рублей, на цели финансирования программ переселения – 39 млрд рублей, на цели финансирования программ льготного кредитования в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.08.2024 № 1089 – 1 млрд рублей, а также подписаны дополнительные соглашения с субъектами Российской Федерации о предоставлении и уточнении лимитов предоставленных субсидий на предстоящий год на цели финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в общей сумме 1 млрд рублей.

Консолидированная финансовая отчетность подписана от имени руководства 25.04.2025:



И.И. Шагиахметов
Генеральный директор

В.М. Тарасов
Заместитель генерального директора