

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

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность
с заключением по результатам обзорной проверки

30 сентября 2020 года

**Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность
с заключением по результатам обзорной проверки
публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан –
участников долевого строительства» и ее дочерних организаций**

Содержание	Стр.
Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации	3
Промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе	5
Промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	6
Промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	7
Промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	8
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	9
2. Основа подготовки отчетности	10
3. Изменения в учетной политике	10
4. Допущение о непрерывности деятельности	12
5. Процентные доходы и расходы	13
6. Административно-хозяйственные расходы	14
7. Денежные средства и их эквиваленты	14
8. Инвестиционные ценные бумаги	15
9. Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства	16
10. Запасы	17
11. Авансы, выданные на финансирование строительства	17
12. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	18
13. Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	20
14. Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	20
15. Заемные средства	21
16. Государственные субсидии и прочие обязательства	22
17. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	22
18. Анализ сроков погашения активов и обязательств	24
19. Оценка справедливой стоимости	26
20. Операции со связанными сторонами	26
21. События после отчетной даты	27

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации

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

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - «Фонд») и ее дочерних организаций (далее - «Группа»), состоящей из промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 г., промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 сентября 2020 г., промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств и промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за девять месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний (далее - «промежуточная финансовая информация»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы проводили обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная финансовая информация не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на Примечание 4 «Допущение о непрерывности деятельности» к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что в соответствии с отчетом ответственного актуария текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договора участия в долевом строительстве, установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств, а также что на 30 сентября 2020 г. Фонд имеет отрицательный разрыв ликвидности. Данные обстоятельства могут привести к тому, что Фонд не сможет своевременно исполнить принятые обязательства. Наш вывод не модифицирован в связи с этим вопросом.



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

23 декабря 2020 г.

Сведения об организации

Наименование: Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 20 октября 2017 г. и присвоен государственный регистрационный номер 5177746100032.
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 18.

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.



Промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)			За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
	Прим.	2020 года	2019 года	2020 года	2019 года
Взносы в компенсационный фонд	12	13 247	27 504	4 750	8 373
Изменение величины актуарных обязательств перед участниками долевого строительства	12	223 620	(499 099)	(26 427)	(340 722)
Выручка от передачи объектов недвижимости участникам строительства	10	5 106	-	1 021	-
Себестоимость объектов недвижимости, переданных участникам строительства	10	(5 106)	-	(1 021)	-
Обесценение запасов	10	(1 610)	-	(1 330)	-
Процентные доходы	5	1 781	908	689	456
Процентные расходы	5	(938)	(438)	(318)	(248)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами (Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки	7,8	(23)	(1)	(25)	3
Административно-хозяйственные расходы	6	(1 590)	(596)	(562)	(264)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		234 520	(471 716)	(23 226)	(332 402)
Расход по налогу на прибыль		(331)	(167)	(127)	(89)
Чистая прибыль/(убыток)		234 189	(471 883)	(23 353)	(332 491)
Прочий совокупный доход/(убыток), подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов					
Нереализованные (убытки)/доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(38)	45	(12)	22
Реализованные (доходы)/убытки по операциям с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(26)	(5)	2	-
Восстановление/(создание) резервов под ожидаемые кредитные убытки по инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		1	3	(2)	-
Общий совокупный доход/(убыток)		234 126	(471 840)	(23 365)	(332 469)

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 23 декабря 2020 года.

Тимофеев К.П.
Генеральный директор, Председатель Правления

Снигирев Д.В.
Финансовый директор



Промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

		30 сентября 2020 года	31 декабря 2019 года
	Прим. (не аудировано)		
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	7	107 966	80 680
Инвестиционные ценные бумаги	8	6 755	8 336
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	9	23 635	27 511
Запасы	10	29 584	22 722
Авансы, выданные на финансирование строительства	11	17 110	20 545
Прочие активы		101	163
Итого активы		185 151	159 957
Обязательства			
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	12	340 384	573 987
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	13	84 179	89 449
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	14	38 407	27 060
Заемные средства	15	13 343	12 948
Обязательства по текущему налогу на прибыль		132	98
Государственные субсидии	16	22 001	4 749
Прочие обязательства	16	4 070	3 157
Итого обязательства		502 516	711 448
Собственные средства			
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		19	82
Непокрытый убыток		(317 384)	(551 573)
Итого собственные средства		(317 365)	(551 491)
Итого обязательства и собственные средства		185 151	159 957



Промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
<i>Прим.</i>	<i>2020 года</i>	<i>2019 года</i>
Операционная деятельность		
Взносы в компенсационный фонд	13 247	27 504
Проценты полученные	1 804	1 118
Финансирование строительства объектов недвижимости, переданных Группе от застройщиков-банкротов	(11 059)	(14 339)
Расчеты с банком-агентом по выплате возмещения участникам строительства	(18 629)	-
Административно-хозяйственные расходы уплаченные	(1 271)	(621)
Налог на прибыль уплаченный	(310)	(86)
Выплаты по финансированию конкурсных процедур	(50)	(354)
Финансирование строительства объектов недвижимости региональных фондов	(95)	-
Прочие поступления	84	16
Чистое (расходование)/поступление денежных средств от операционной деятельности	(16 279)	13 238
Инвестиционная деятельность		
Реализация инвестиционных ценных бумаг	4 271	15 964
Приобретение инвестиционных ценных бумаг	(2 725)	(17 556)
Приобретение нематериальных активов	-	(10)
Приобретение основных средств	(8)	(5)
Чистое поступление денежных средств от инвестиционной деятельности	1 538	(1 607)
Финансовая деятельность		
Получение государственных субсидий	42 579	14 591
Получение заемных средств	-	12 616
Погашение заемных средств	(507)	(4 323)
Проценты уплаченные	(21)	(129)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности	42 051	22 755
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	27 310	34 386
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты	(24)	(4)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	7 80 680	11 025
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	7 107 966	45 407



Промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</i>	<i>Непокрытый убыток</i>	<i>Итого собственные средства</i>
На 1 января 2019 года	-	(63 331)	(63 331)
Чистый убыток	-	(471 883)	(471 883)
Прочий совокупный доход	43	-	43
Общий совокупный доход/(убыток)	43	(471 883)	(471 840)
На 30 сентября 2019 года	43	(535 214)	(535 171)
На 1 января 2020 года	82	(551 573)	(551 491)
Чистая прибыль	-	234 189	234 189
Прочий совокупный убыток	(63)	-	(63)
Общий совокупный доход/(убыток)	(63)	234 189	234 126
На 30 сентября 2020 года	19	(317 384)	(317 365)

1. Общая информация

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) создана Российской Федерацией в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства, в том числе участников долевого строительства, членов жилищно-строительных кооперативов. Под участником строительства понимается физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и (или) нежилого помещения или денежное требование в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Фонд был создан 20 октября 2017 года путем преобразования унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

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

Местонахождение Фонда: 125009, Российская Федерация, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 18.

Деятельность Фонда регламентируется законодательством Российской Федерации.

Основные виды деятельности Фонда:

- ▶ формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (далее – компенсационный фонд);
- ▶ выплата за счет имущества Фонда возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений при несостоятельности (банкротстве) застройщика, в том числе жилищно-строительного кооператива;
- ▶ финансирование за счет имущества Фонда мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник и объектов транспортной инфраструктуры в целях последующей безвозмездной передачи указанных объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;
- ▶ реализация имущества, переданного Фонду в случае выплаты возмещения участникам строительства;
- ▶ аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика;
- ▶ инвестирование временно свободных средств, осуществление иной приносящей доход деятельности, направленной на достижение поставленных перед Фондом целей.

С 2019 года Фонд несет ответственность перед гражданами по договорам страхования или поручительства в связи с тем, что 27 июня 2019 года вступил в силу Федеральный закон № 153-ФЗ «О признании утратившим силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»» (далее – Федеральный закон № 153-ФЗ), в соответствии с которым досрочно прекращены договоры страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее – договоры страхования), либо договоры поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее – договоры поручительства). При этом страховщики (банки) передали Фонду часть полученной страховой премии (часть полученной платы по договору поручительства) в размере доли страховой премии, предназначенной для осуществления страхового возмещения и приходящейся на истекший срок страхования.

1. Общая информация (продолжение)

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Фонда и ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» (доля владения – 100%) (далее совместно – Группа).

ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» включается в консолидированную финансовую отчетность с момента его учреждения в августе 2018 года. Основным видом деятельности является деятельность технического заказчика.

Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» включался в консолидированную финансовую отчетность с момента его учреждения в сентябре 2018 года. Его основными видами деятельности являлись деятельность застройщика в целях реализации мероприятий, направленных на восстановление нарушенных прав участников долевого строительства, а также привлечение ресурсов для достижения целей фонда. 13 июля 2020 года в связи с вступлением в силу изменений в Федеральный закон № 218-ФЗ, в соответствии с которыми Фонду переданы функции застройщика и технического заказчика, права и обязанности Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» перешли к Фонду.

По состоянию на 30 сентября 2020 года численность работников Группы составила 462 человек (31 декабря 2019 года: 302 человека).

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года, подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит всех сведений и данных, подлежащих раскрытию в годовой консолидированной финансовой отчетности, и должна рассматриваться в совокупности с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2019 года.

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 промежуточная сокращенная 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 Международными стандартами финансовой отчетности.

Российский рубль является национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрирована и осуществляет деятельность Группа.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность представлена в миллионах российских рублей (далее – млн рублей), если не указано иное.

3. Изменения в учетной политике

Оценки и допущения

Подготовка промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности предусматривает использование руководством оценок и допущений, влияющих на суммы, отражаемые в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности. Эти оценки основаны на информации, имеющейся на дату составления промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности. Фактические результаты могут существенно отличаться от таких оценок. Суждения и существенные оценки, использованные при подготовке настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют суждениям и оценкам, применявшимся при подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, за исключением ключевых актуарных допущений, актуализированных по состоянию на 30 сентября 2020 года, и применения новых стандартов, вступивших в силу 1 января 2020 года, приведенных ниже.

3. Изменения в учетной политике (продолжение)

Оценки и допущения (продолжение)

Ключевые актуарные допущения, использованные Группой для оценки обязательств по состоянию на 30 сентября 2020 года, представлены ниже.

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

Для оценки вероятности дефолта застройщика 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 варьируется в зависимости от срока строительства объекта.

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

По состоянию на 30 сентября 2020 года показатель LGD рассчитывался на основе данных по расходам на финансирование завершения строительства и ожидаемой выручке от продажи квартир, не проданных на момент дефолта застройщика, а также на основе данных по расходам на финансирование выплат возмещений гражданам – участникам строительства и оценочной стоимости имущества, подлежащего передаче Фонду в случае выплаты возмещения участникам строительства.

Имущество подлежит передаче Фонду в случае выплаты возмещения участникам строительства на основании вступившего в силу 13 июля 2020 года Федерального закона № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 202-ФЗ). В июле - августе 2020 года Фонд обратился в арбитражный суд с заявлениями о намерении приобрести права застройщиков-банкротов, в отношении которых Наблюдательный совет Фонда принял решение о выплате возмещения участникам строительства в период с 15 ноября 2019 года по 13 июля 2020 года, на земельные участки с находящимися на них объектами незавершенного строительства и неотделимыми улучшениями.

Ранее у Фонда отсутствовали права на имущество застройщика в случае выплаты возмещения участникам строительства при его несостоятельности (банкротстве). Как следствие, по состоянию на 31 декабря 2019 года LGD по объектам, в отношении которых Фондом было принято решение о выплате возмещения участникам строительства, был равен 100%. По состоянию на 30 сентября 2020 года данный показатель уменьшился в виду снижения убытка при наступлении дефолта застройщиков на оценочную стоимость указанного имущества.

В связи с вышеизложенным показатель LGD уменьшился по сравнению с его значением на дату годовой отчетности и составил 59,6% по состоянию на 30 сентября 2020 (31 декабря 2019 года: 78%).

Приведенные ниже поправки к стандартам и интерпретациям стали применимы для Группы, начиная с 1 января 2020 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

- ▶ Поправки к Концептуальным основам финансовой отчетности (выпущены 29 марта 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты);
- ▶ «Определение бизнеса» – поправки к МСФО (IFRS) 3 «*Определение бизнеса*» (выпущены 22 октября 2018 года и вступают в силу в отношении приобретений для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты);
- ▶ «Определение существенности» – поправки к МСФО (IAS) 1 «*Представление финансовой отчетности*» и МСФО (IAS) 8 «*Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки*» (выпущены 31 октября 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты);
- ▶ «Реформа базовых процентных ставок» – поправки к МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*», МСФО (IAS) 39 «*Финансовые инструменты: признание и оценка*» и МСФО (IFRS) 7 «*Финансовые инструменты: раскрытие информации*» (выпущены 26 сентября 2019 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).

3. Изменения в учетной политике (продолжение)

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

Информация об условиях осуществления финансово-хозяйственной деятельности Группы приведена в Примечании 17.

4. Допущение о непрерывности деятельности

По состоянию на 30 сентября 2020 года и 31 декабря 2019 года собственные средства Группы составляли отрицательную величину в связи с превышением уровня оценочных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства, определенных на основании 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 по состоянию на 30 июня 2020 года, текущий уровень тарифа в размере 1,2% от суммы договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), установленного в отношении взносов в Фонд и предусмотренного п. 1 ст. 10 Федерального закона № 218-ФЗ, не является адекватным для покрытия Фондом своих обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства.

По состоянию на 30 сентября 2020 года Группа имеет отрицательный разрыв ликвидности на горизонте свыше трех месяцев (Примечание 18), что также может привести к тому, что Группа не сможет своевременно исполнить принятые обязательства.

Кроме того, в 2019 году Группе были переданы обязательства группы компаний Urban Group (далее - Urban Group), находящейся в процедуре банкротства, перед гражданами – участниками строительства по завершению строительства жилых комплексов (далее – ЖК) и объектов инфраструктуры по проектам в Московской области (ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный»), а также обязательства ООО «Квартстрой Центр» по проекту в Нижегородской области (ЖК «Новинки Smart City»). В соответствии с определениями Арбитражного суда активы и обязательства по вышеуказанным проектам были переданы Группе по актам приема-передачи.

12 сентября 2019 года Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 «Об утверждении правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства Российской Федерации № 1192) были утверждены правила принятия решений Фондом о финансировании или нецелесообразности финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков. С ноября 2019 года Наблюдательный совет Фонда принимает решения о восстановлении прав граждан – участников строительства, которые включают как решения о выплате возмещения, так и решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов и передаче их участникам строительства. По результатам принятых Наблюдательным советом Фонда решений в настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности были отражены обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства (Примечание 14).

Настоящая промежуточная сокращенная 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.

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. Непрерывность деятельности Фонда может быть обеспечена за счет внесения в имущество Фонда имущественного взноса Российской Федерации и/или иных публично-правовых образований на финансирование мероприятий по завершению строительства в соответствии с п. 1 ст. 9.1 Федерального закона № 218-ФЗ.

4. Допущение о непрерывности деятельности (продолжение)

Финансирование строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры в целях выполнения обязательств перед участниками долевого строительства Urban Group осуществляется в соответствии с Планом мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах Urban Group, утвержденным Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко 21 июля 2018 года за № 5620п-П9 (далее – Дорожная карта). Дорожная карта предусматривает предоставление Фонду бюджетных ассигнований, в том числе в виде субсидии, на цели финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов и по завершению строительства объектов инфраструктуры в размере дефицита средств на их финансирование.

Финансирование мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 осуществляется за счет средств компенсационного фонда, за счет средств федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации.

По состоянию на 30 сентября 2020 года в соответствии с заключенными соглашениями Фонду с момента его создания выделены государственные субсидии в размере 110,27 млрд рублей, включая 76,50 млрд рублей из федерального бюджета, 19,09 млрд рублей из бюджета Московской области, 14,68 млрд рублей из бюджетов остальных субъектов Российской Федерации.

В соответствии с п. 4, 4.2 ст. 9.1 Федерального закона № 218-ФЗ Фонд может выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства и вправе привлекать средства граждан и юридических лиц по ДДУ по объектам, не реализованным предыдущим застройщиком, при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке.

Помимо этого, на Фонд не распространяется общий механизм банкротства, предусмотренный п. 1 ст. 65 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом в соответствии с п. 8 ст. 5 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 236-ФЗ «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Российская Федерация не отвечает по обязательствам публично-правовой компании, а публично-правовая компания не отвечает по обязательствам Российской Федерации.

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

5. Процентные доходы и расходы

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2020 года</i>	<i>2019 года</i>	<i>2020 года</i>	<i>2019 года</i>
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке				
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	351	479	101	128
Денежные средства и их эквиваленты	1 430	429	588	328
Итого процентные доходы	1 781	908	689	456
Процентные расходы				
Заемные средства	(934)	(435)	(321)	(245)
Процентные расходы по договорам аренды недвижимого имущества	(4)	(3)	3	(3)
Итого процентные расходы	(938)	(438)	(318)	(248)

6. Административно-хозяйственные расходы

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2020 года</i>	<i>2019 года</i>	<i>2020 года</i>	<i>2019 года</i>
Вознаграждение сотрудников	(820)	(441)	(303)	(200)
Финансирование процедур конкурсного производства	(151)	-	(11)	-
Комиссионные расходы	(353)	(26)	(172)	9
Профессиональные услуги	(107)	(38)	(33)	(31)
Прочие	(159)	(91)	(43)	(42)
Итого административно-хозяйственные расходы	(1 590)	(596)	(562)	(264)

7. Денежные средства и их эквиваленты

	<i>30 сентября 2020 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2019 года</i>
Депозиты до востребования	71 173	30 500
Средства государственных субсидий на счете в Управлении Федерального казначейства	15 629	35 351
Средства государственных субсидий на счете в Министерстве экономики и финансов Московской области	9 801	3 129
Средства государственных субсидий на счете в банке	5 686	5 789
Денежные средства на счете компенсационного фонда в банке	4 977	2 688
Денежные средства на брокерских счетах в банке	521	-
Денежные средства на текущих счетах в банке	145	521
Денежные средства на номинальном счете в банке	91	2 735
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	108 023	80 713
Резерв под кредитные убытки	(57)	(33)
Итого денежные средства и их эквиваленты	107 966	80 680

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2020 года</i>	<i>2019 года</i>
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 1</i>
На 1 января	33	1
Создание резерва	24	4
На 30 сентября	57	5

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

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

По состоянию на 30 сентября 2020 года в составе денежных средств на номинальном счете отражены страховые премии, перечисленные Фонду в соответствии с требованиями Федерального закона № 153-ФЗ, в размере 79 млн рублей (31 декабря 2019 года: 2 721 млн рублей). В связи с тем, что процедура сверки полученных по ДДУ обязательств с Росреестром по состоянию на отчетную дату не была завершена, полученные денежные средства не были зачислены на счет компенсационного фонда.

По состоянию на 30 сентября 2020 года в составе денежных средств на номинальном счете также отражены взносы застройщиков по ДДУ, в отношении которых получено уведомление о государственной регистрации, и подлежащие перечислению на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней с даты получения уведомления, в размере 12 млн рублей (31 декабря 2019 года: 14 млн рублей).

7. Денежные средства и их эквиваленты (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, предоставленные Группе в целях восстановления прав граждан – участников строительства, которые по состоянию на отчетную дату не были направлены на финансирование завершения строительства объектов недвижимости и выплаты возмещения, в том числе:

- ▶ средства государственных субсидий на счете в Управлении Федерального казначейства, предоставленные Группе из федерального бюджета. 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. 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 из бюджетов остальных субъектов Российской Федерации.

8. Инвестиционные ценные бумаги

	<i>30 сентября 2020 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2019 года</i>
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		
Биржевые облигации	5 867	6 238
Облигации федерального займа	888	2 098
Итого инвестиционные ценные бумаги	6 755	8 336

В таблице ниже представлено движение резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2020 года</i>	<i>2019 года</i>
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 1</i>
На 1 января	4	5
Восстановление резерва	(1)	(3)
На 30 сентября	3	2

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

	<i>30 сентября 2020 года (не аудировано)</i>		<i>31 декабря 2019 года</i>	
	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>
Биржевые облигации	2020 - 2050	6,2 - 8,7	2020 - 2050	6,2 - 8,3
Облигации федерального займа	2021 - 2023	2,5 - 7,6	2020 - 2021	6,4 - 7,6

Справедливая стоимость инвестиционных ценных бумаг соответствует их балансовой стоимости и относится к уровню 1 и уровню 2 иерархии источников справедливой стоимости в размере 2 694 млн рублей и 4 061 млн рублей соответственно (31 декабря 2019 года: 2 348 млн рублей и 5 988 млн рублей соответственно).

8. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

В таблице ниже приводится анализ по кредитному качеству инвестиционных ценных бумаг:

	30 сентября 2020 года <i>(не аудировано)</i>		31 декабря 2019 года	
	Биржевые облигации	Облигации федерального займа	Биржевые облигации	Облигации федерального займа
Standard & Poor's, Moody's, Fitch				
BBB-, Baa3, BBB-	4 836	888	6 238	2 098
BB+, Ba1, BB+	601	-	-	-
BBB, Baa2, BBB	430	-	-	-
Итого инвестиционные ценные бумаги	5 867	888	6 238	2 098

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

	30 сентября 2020 года <i>(не аудировано)</i>	31 декабря 2019 года
Требование к государству по финансированию завершения строительства объектов, переданных Группе от застройщиков-банкротов	16 209	24 903
Дебиторская задолженность государства по предоставлению субсидий	7 426	2 608
Итого требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	23 635	27 511

В 2019 году в соответствии с определениями Арбитражного суда Группа получила по актам приема-передачи активы и обязательства по следующим проектам застройщиков Urban Group (Московская область) и ООО «Квартстрой Центр» (Нижегородская область), находящихся в процедуре банкротства: ЖК «Видный Город», ЖК «Лайково», ЖК «Митино О2», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Солнечная система», ЖК «Лесобережный», ЖК «Новинки Smart City», в связи с чем были признаны запасы (Примечание 10) и обязательства перед участниками строительства по завершению строительства (Примечание 13).

По состоянию на 30 сентября 2020 года и 31 декабря 2019 года в составе требования к государству по финансированию завершения строительства объектов, переданных Группе от застройщиков-банкротов, отражены прогнозируемые расходы на завершение строительства объектов недвижимости по вышеуказанным проектам с целью выполнения обязательств перед гражданами – участниками строительства. Ожидается, что на покрытие данных расходов в том числе будут направлены средства субсидий, в отношении которых по состоянию на 30 сентября 2020 года не были приняты решения Наблюдательного совета Фонда в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 о выплате возмещения или финансировании строительства (Примечание 16).

По состоянию на 30 сентября 2020 года в составе дебиторской задолженности отражена задолженность государства по предоставлению субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации по заключенным соглашениям о предоставлении субсидий с целью восстановления прав граждан – участников строительства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации №1192 в размере 7 426 млн рублей (31 декабря 2019 года: 1 177 млн рублей). По состоянию на 31 декабря 2019 года в составе дебиторской задолженности также отражена задолженность государства по предоставлению субсидий из бюджета Московской области в размере 1 431 млн рублей в соответствии с дополнительным соглашением об увеличении размера субсидии.

10. Запасы

	30 сентября 2020 года (не аудировано)	31 декабря 2019 года
Незавершенное строительство, предназначенное для последующей передачи участникам строительства	22 202	14 437
Незавершенное строительство, предназначенное для последующей реализации	5 092	3 152
Объекты недвижимости к передаче участникам строительства	3 060	4 243
Объекты недвижимости для последующей реализации	1 053	1 053
Активы в форме права пользования	62	112
Итого запасы до вычета резерва под обесценение	31 469	22 997
Резерв под обесценение запасов до чистой цены реализации	(1 885)	(275)
Итого запасы	29 584	22 722

В составе запасов отражены фактически понесенные Группой затраты на завершение строительства объектов недвижимости по проектам, указанным в Примечании 9, 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.

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года, Группой завершено строительство 3 многоквартирных домов по проектам Urban Group и 2 многоквартирных домов по проекту ООО «Квартстрой Центр» (ЖК «Новинки Smart City»). Дома были введены в эксплуатацию, начата процедура передачи помещений гражданам – участникам строительства.

Выручка и себестоимость от передачи объектов недвижимости участникам строительства отражены в промежуточном консолидированном отчете о совокупном доходе в равных суммах в размере 5 106 млн рублей.

По состоянию на 30 сентября 2020 года активы в форме права пользования представлены правами аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных домов и объектов инфраструктуры.

Изменение активов в форме права пользования представлено следующим образом:

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
	2020 года	2019 года
Первоначальная стоимость		
На 1 января	112	-
Заключение договоров аренды	-	128
Выбытие договоров аренды	(15)	-
На 30 сентября	97	128
Накопленная амортизация		
На 1 января	-	-
Амортизация	(35)	-
На 30 сентября	(35)	-
Балансовая стоимость		
На 1 января	112	-
На 30 сентября	62	128

11. 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, таких как строительство сетей, дорог, школ, детских садов в рамках реализации мероприятий по завершению строительства.

12. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства

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

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

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

	30 сентября 2020 года (не аудировано)	31 декабря 2019 года
Обязательства по урегулированию убытков	332 261	572 805
Обязательства по урегулированию состоявшихся убытков	8 123	1 182
Итого актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	340 384	573 987

В составе обязательств по урегулированию состоявшихся убытков отражены обязательства Группы по проектам застройщиков, находящихся в процедуре конкурсного производства, в отношении которых осуществлялись взносы в компенсационный фонд. Решения Наблюдательного совета Фонда в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 по данным проектам были приняты после отчетной даты, но до даты утверждения настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (Примечание 14).

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

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
	2020 года	2019 года
На 1 января	573 987	72 977
Увеличение актуарных обязательств в связи с поступлением взносов в компенсационный фонд	13 247	27 504
Признано в составе обязательств перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства (Примечание 14)	(9 983)	-
Признано в составе обязательств перед участниками строительства по завершению строительства (Примечание 13)	-	(2 015)
Актуарная переоценка	(236 867)	471 595
На 30 сентября	340 384	570 061

Уменьшение актуарных обязательств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года, обусловлено:

- ▶ снижением обязательств в связи с актуализацией ключевых актуарных допущений PD, LGD на сумму 183 330 млн рублей (Примечание 3);
- ▶ списанием обязательств в отношении застройщиков, осуществляющих строительную деятельность на территории г. Москвы, на сумму 140 699 млн рублей;
- ▶ формированием обязательств по взносам, поступившим в компенсационный фонд за девять месяцев 2020 года, за минусом списания в связи с вводом объектов строительства в эксплуатацию и прочими факторами на общую сумму 90 426 млн рублей.

Списание обязательств в отношении застройщиков, осуществляющих строительную деятельность на территории г. Москвы, связано с началом деятельности в 2020 году регионального фонда Московский фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства (сокращенное наименование – Московский фонд защиты прав дольщиков), учрежденного в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 9 октября 2019 года № 1313-ПП (далее – Постановление Правительства Москвы № 1313-ПП) и зарегистрированного 17 декабря 2019 года.

12. Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства (продолжение)

Постановлением Правительства Москвы № 1313-ПП и Уставом Московского фонда защиты прав дольщиков предусмотрено финансирование Московского фонда защиты прав дольщиков без привлечения средств федерального бюджета и (или) средств Фонда. Подобная форма финансирования предусмотрена статьей 21.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ). Кроме того, Постановлением Правительства Москвы № 1313-ПП предусмотрена субсидиарная ответственность г. Москвы по обязательствам Московского фонда защиты прав дольщиков. В соответствии с положениями статьи 21.3 Федерального закона № 214-ФЗ Московский фонд защиты прав дольщиков принимает на себя обязательства в отношении застройщиков г. Москвы, которые ранее нес Фонд, в связи с чем у Фонда по состоянию на 30 сентября 2020 года отсутствуют основания для признания каких-либо обязательств в отношении застройщиков, осуществляющих строительную деятельность на территории г. Москвы.

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 30 сентября 2020 года и 31 декабря 2019 года:

Федеральный округ	Количество застройщиков	Ответственность по ДДУ	Обязательства по урегулированию убытков
Центральный	625	602 234	116 182
Северо-Западный	410	715 856	93 232
Южный	350	271 196	43 104
Приволжский	499	288 277	28 718
Сибирский	295	167 561	21 440
Уральский	176	151 641	17 188
Дальневосточный	108	70 766	9 638
Северо-Кавказский	90	23 604	2 759
Итого на 30 сентября 2020 года	2 553	2 291 135	332 261

Федеральный округ	Количество застройщиков	Ответственность по ДДУ	Обязательства по урегулированию убытков
Центральный	930	1 344 565	263 846
Северо-Западный	495	569 382	120 049
Южный	462	253 898	59 584
Приволжский	648	293 317	50 544
Сибирский	347	164 316	34 014
Уральский	232	147 709	26 880
Дальневосточный	137	59 264	12 871
Северо-Кавказский	114	22 957	5 017
Итого на 31 декабря 2019 года	3 365	2 855 408	572 805

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 30 сентября 2020 года надежно оценить сумму этих обязательств не представляется возможным. В соответствии с оценкой сумма указанных обязательств может составить от 12 до 27 млрд рублей (31 декабря 2019 года: от 43 до 140 млрд рублей).

13. 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 10), и будущих расходов, которые Группа предположительно понесет при строительстве многоквартирных домов, объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, дорог, школ, детских садов в рамках реализации мероприятий по завершению строительства. Оценка расходов по завершению строительства по ряду объектов была отражена по данным проектно-сметной документации, вышедшей из экспертизы Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза» и Государственного автономного учреждения Нижегородской области «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», по ряду объектов является предварительной и подлежит корректировке по результатам строительно-технического обследования, разработки проектной документации и ее экспертизы.

По состоянию на 30 сентября 2020 года и 31 декабря 2019 года обязательства перед участниками строительства по завершению строительства в том числе включают обязательства по полученным государственным субсидиям, средства которых направлены на завершение строительства вышеуказанных объектов.

14. Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства

Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства начислены на основании решений, принятых Наблюдательным советом Фонда в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192.

	30 сентября 2020 года (не аудировано)	31 декабря 2019 года
Обязательства перед участниками строительства по финансированию строительства	36 551	15 023
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения	1 856	12 037
Итого обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	38 407	27 060

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

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
	2020 года	2019 года
На 1 января	27 060	-
Начислено (Примечания 12, 16)	30 518	-
Выплачено возмещений участникам строительства через банк-агент	(19 076)	-
Выплачено региональным фондам на финансирование строительства	(95)	-
На 30 сентября	38 407	-

По состоянию на 30 сентября 2020 года выплаты возмещений и мероприятия по завершению строительства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 подлежат финансированию за счет денежных средств компенсационного фонда в размере 11 000 млн рублей, средств субсидий из федерального бюджета Российской Федерации в размере 20 276 млн рублей и средств субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации в размере 7 131 млн рублей (31 декабря 2019 года: 15 733 млн рублей, 7 954 млн рублей и 3 373 млн рублей соответственно).

По состоянию на дату выпуска настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности помимо застройщиков, в отношении которых Наблюдательным советом Фонда уже приняты решения по восстановлению прав граждан, Фондом поданы заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) в отношении еще 265 застройщиков. Завершение судебных процессов в отношении указанных застройщиков приведет к увеличению обязательств Группы по выплате возмещения и финансированию строительства.

15. Заемные средства

	30 сентября 2020 года (не аудировано)			31 декабря 2019 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Ставка: фиксированная до погашения						
Займы полученные	2020 - 2023	13 236	7,7 - 12,0	2019 - 2023	12 830	7,7 - 12,0
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2020 - 2022	107	7,9	2020 - 2021	118	7,9
Итого заемные средства		13 343			12 948	

По состоянию на 30 сентября 2020 года и 31 декабря 2019 года справедливая стоимость заемных средств относилась к уровню 3 в иерархии источников справедливой стоимости. Справедливая стоимость и непризнанный расход составили 13 663 млн рублей и 320 млн рублей соответственно (31 декабря 2019 года: 13 569 млн рублей и 626 млн рублей, соответственно).

В таблице ниже представлено изменение обязательств Группы по займам полученным:

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
	2020 года	2019 года
На 1 января	12 830	3 072
Получение заемных средств	-	12 616
Погашение заемных средств	(507)	(4 323)
Начисление процентных расходов	934	435
Проценты уплаченные	(21)	(129)
На 30 сентября	13 236	11 671

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

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
	2020 года	2019 года
На 1 января	118	-
Заключение договоров аренды	-	128
Начисление процентных расходов	4	3
Выбытие договоров аренды	(15)	-
На 30 сентября	107	131

В целях осуществления мероприятий по завершению строительства объектов Urban Group в 2018 году Группой заключен договор со связанной стороной о предоставлении займа, лимит выдачи – 5 100 млн рублей, срок погашения – 30 июня 2021 года, процентная ставка варьируется в зависимости от транша от 7,7% до 8,8%. По состоянию на 30 сентября 2020 года заемные средства по вышеуказанному договору предоставлены Группе в полном объеме.

В целях осуществления мероприятий по завершению строительства в 2019 году Группой заключен договор со связанной стороной о предоставлении кредитной линии, лимит выдачи – 25 000 млн рублей, срок погашения – 31 декабря 2023 года. По состоянию на 30 сентября 2020 года заемные средства по вышеуказанному договору предоставлены Группе по процентной ставке 12% в размере 6 829 млн рублей.

Также в 2019 году Группой были получены заемные средства от связанной стороны по договорам займа на цели финансирования операционной деятельности, общий лимит выдачи – 934 млн рублей, срок погашения – 30 декабря 2020 года, процентная ставка варьируется в зависимости от транша от 8,3% до 10,2%. По состоянию на 30 сентября 2020 года заемные средства на вышеуказанных условиях предоставлены Группе в размере 799 млн рублей.

16. Государственные субсидии и прочие обязательства

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

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2020 года</i>	<i>2019 года</i>
На 1 января	4 749	7 454
Получение государственных субсидий	42 579	14 591
Признано в составе обязательств перед участниками строительства по завершению строительства (Примечание 13)	(4 792)	(21 785)
Признано в составе обязательств перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства (Примечание 14)	(20 535)	-
Реклассификация в задолженность перед застройщиками по финансированию процедур конкурсного производства	-	(260)
На 30 сентября	22 001	-

Сумма государственных субсидий по состоянию на 30 сентября 2020 года в размере 22 001 млн рублей (31 декабря 2019 года: 4 749 млн рублей) представляет собой средства, полученные в рамках соглашений о получении субсидий из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации, которые будут направлены на выплату возмещения или финансирование строительства. Решения Наблюдательного совета Фонда в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 по данным выплатам были приняты после отчетной даты, но до даты утверждения настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (Примечание 14).

В таблице ниже представлена расшифровка балансовой стоимости прочих обязательств:

	<i>30 сентября 2020 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2019 года</i>
Прочие финансовые обязательства		
Задолженность перед банком-агентом по выплате возмещения участникам строительства	3 081	2 391
Кредиторская задолженность по оплате товаров и услуг	472	519
Задолженность перед застройщиками по финансированию процедур конкурсного производства	350	184
Задолженность перед персоналом по оплате труда	97	27
Итого прочие финансовые обязательства	4 000	3 121
Прочие нефинансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	35	17
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	2	15
Авансы полученные	33	4
Итого прочие нефинансовые обязательства	70	36
Итого прочие обязательства	4 070	3 157

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

17. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. В случае реализации негативных сценариев изменения макроэкономических параметров, ухудшения ситуации на рынках жилья, ипотечного кредитования, снижения реальных располагаемых доходов населения и роста безработицы возможно существенное изменение будущих результатов деятельности Группы. Руководство Группы считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях.

Макроэкономика

В начале 2020 года продолжился рост экономической активности: по данным Росстата, физический объем ВВП в первом квартале 2020 года увеличился на 1,6% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Расширился потребительский и инвестиционный спрос: расходы на конечное потребление домашних хозяйств в годовом сопоставлении в первом квартале 2020 года выросли на 3,3%, валовое накопление основного капитала – на 1,8%.

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

В то же время произошло распространение COVID-19 по регионам мира. В Российской Федерации для борьбы с распространением COVID-19 с 28 марта 2020 года был введен период нерабочих дней и режим самоизоляции, которые продлились до середины мая 2020 года, в отдельных регионах страны ограничительные меры сохраняются по состоянию на 30 сентября 2020 года. Это привело к приостановке деятельности организаций в различных отраслях. В результате темп сокращения ВВП во втором квартале 2020 года, по данным Росстата, составил 8,0% по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Уровень безработицы, по данным Росстата, во втором квартале 2020 года вырос до 6,0% по сравнению с 4,6% в предыдущем квартале, а реальные располагаемые денежные доходы населения сократились на 8,0% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Для поддержания потребительского и инвестиционного спроса Центральный Банк Российской Федерации (Банк России) снизил ключевую ставку в апреле-июле 2020 года в совокупности на 1,75 процентных пунктов до 4,25%. Кроме того, Правительство Российской Федерации и Банк России приняли комплекс мер по поддержке экономики. Данные меры касались поддержания стабильности в финансовом секторе, предоставления кредитных каникул компаниям и гражданам, кредитования предприятий в целях сохранения ими занятости и прямой финансовой поддержки граждан.

Снижение ключевой ставки Банка России привело к сокращению доходности облигаций федерального займа сроком погашения до десяти лет. Так, доходность пятилетних облигаций федерального займа по состоянию на 1 октября 2020 года снизилась до 5,5% (на 0,5 процентных пунктов по сравнению с концом 2019 года).

На фоне реализации указанных мер поддержки и после снятия основных противоэпидемиологических ограничений динамика основных макроэкономических индикаторов улучшилась. Темп сокращения промышленного производства в третьем квартале 2020 года, по данным Росстата, по отношению к соответствующему периоду предыдущего года замедлился до 5,0% с 6,5% во втором квартале 2020 года, и составил 2,9% в январе-сентябре 2020 года. Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2020 года сократился на 4,8% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (в первом полугодии 2020 года на 6,1%).

Рынок жилья и строительства

По данным Росстата в январе-сентябре 2020 года введено 47,8 млн кв метров жилья, что на 2,3% меньше, чем в аналогичный период 2019 года.

Снижение объемов ввода в эксплуатацию объектов недвижимости стало результатом ограничительных мер по борьбе с эпидемией COVID-19. В условиях неопределенности в экономике ряд застройщиков весной 2020 года частично или полностью остановил строительство жилых объектов. Кроме того, в связи с ограничениями на работу МФЦ, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) и других государственных органов, ввод новых домов в эксплуатацию зачастую затруднялся из-за формальных процедур.

Для застройщиков, имевших на 1 мая 2020 года непогашенные кредиты, запущена программа субсидирования ставок до уровня не выше ключевой ставки до конца 2021 года (Постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 года № 629. Реализуется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации). Обязательное условие предоставления субсидии – обязательство застройщика по сохранению штатной численности занятых и соблюдению графиков ввода объектов в 2020 - 2021 годах. Решение о возмещении принимает Межведомственная комиссия при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ с 1 июля 2019 года привлечение средств участников долевого строительства возможно только с использованием счетов эскроу, за исключением проектов строительства жилья, соответствующих критериям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 года № 480. Информация о всех проектах строительства жилья и выданных заключениях о соответствии вышеуказанным критериям размещается застройщиками и контролирующими органами субъектов Российской Федерации в Единой информационной системе жилищного строительства (<http://наш.дом.рф>).

По данным Банка России, по состоянию на 1 октября 2020 года по завершенным в 55 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто более 20,0 тысяч счетов эскроу. Сумма средств, перечисленных с данных счетов застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, составила 46,1 млрд рублей.

18. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 30 сентября 2020 года:

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Активы									
Денежные средства и их эквиваленты	25 713	37 584	16 248	28 421	-	-	-	-	107 966
Инвестиционные ценные бумаги	53	1 690	2 729	2 283	-	-	-	-	6 755
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников долевого строительства	382	1 026	6 018	16 209	-	-	-	-	23 635
Запасы	-	20 213	9 371	-	-	-	-	-	29 584
Авансы, выданные на финансирование строительства	-	-	17 110	-	-	-	-	-	17 110
Прочие активы	43	-	-	-	-	-	-	58	101
Итого активы	26 191	60 513	51 476	46 913	-	-	-	58	185 151
Обязательства									
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	8 123	119 428	207 650	5 025	149	9	-	340 384
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	-	20 213	52 301	11 665	-	-	-	-	84 179
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	739	973	9 282	27 413	-	-	-	-	38 407
Заемные средства	-	-	6 838	6 505	-	-	-	-	13 343
Обязательства по текущему налогу на прибыль	132	-	-	-	-	-	-	-	132
Государственные субсидии	-	22 001	-	-	-	-	-	-	22 001
Прочие обязательства	4 070	-	-	-	-	-	-	-	4 070
Итого обязательства	4 941	51 310	187 849	253 233	5 025	149	9	-	502 516
Чистая позиция по состоянию на 30 сентября 2020 года	21 250	9 203	(136 373)	(206 320)	(5 025)	(149)	(9)	58	(317 365)
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 30 сентября 2020 года	21 250	30 453	(105 920)	(312 240)	(317 265)	(317 414)	(317 423)	(317 365)	

Погашение ограниченных к использованию средств государственных субсидий, отраженных в составе денежных средств и их эквивалентов, представлено на основе ожидаемого графика завершения строительства объектов недвижимости.

Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства представлены на основе вероятных сроков дефолта застройщиков.

18. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Активы								
Денежные средства и их эквиваленты	21 165	30 967	27 237	1 311	-	-	-	80 680
Инвестиционные ценные бумаги	-	20	6 615	1 701	-	-	-	8 336
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	-	-	2 608	24 903	-	-	-	27 511
Запасы	-	1 862	20 860	-	-	-	-	22 722
Авансы, выданные на финансирование строительства	-	-	20 545	-	-	-	-	20 545
Прочие активы	108	-	-	-	-	-	55	163
Итого активы	21 273	32 849	77 865	27 915	-	-	55	159 957
Обязательства								
Актуарные обязательства перед участниками долевого строительства	-	-	117 336	435 940	20 194	502	-	573 987
Обязательства перед участниками строительства по завершению строительства	-	1 862	61 572	26 015	-	-	-	89 449
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	-	12 037	15 023	-	-	-	-	27 060
Заемные средства	-	20	5 585	7 343	-	-	-	12 948
Обязательства по текущему налогу на прибыль	98	-	-	-	-	-	-	98
Государственные субсидии	-	-	4 749	-	-	-	-	4 749
Прочие обязательства	3 157	-	-	-	-	-	-	3 157
Итого обязательства	3 255	13 919	204 265	469 298	20 194	502	-	711 448
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2019 года	18 018	18 930	(126 400)	(441 383)	(20 194)	(502)	55	(551 491)
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2019 года	18 018	36 948	(89 452)	(530 835)	(551 029)	(551 531)	(551 491)	

19. 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 8). 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.

20. 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 государственных субсидий и финансированию мероприятий по завершению строительства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1192 и Дорожной картой, к операциям с компаниями, связанными с государством, относятся операции по привлечению займов, размещению депозитов, операции с ценными бумагами, расчеты по авансам, выданным на финансирование строительства, расчеты с банком-агентом в рамках выплат возмещения участникам строительства, расчетно-кассовое обслуживание, аренда помещений и приобретение прочих услуг административного характера.

<i>Промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении</i>	<i>Российская Федерация и компании, связанные с государством</i>	
	<i>30 сентября 2020 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2019 года</i>
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	107 966	80 680
Инвестиционные ценные бумаги	6 749	8 336
Требование к государству по финансированию мероприятий по восстановлению прав граждан - участников строительства	23 635	27 511
Авансы, выданные на финансирование строительства	-	7 564
Обязательства		
Заемные средства	13 343	12 948
Обязательства перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства	36 551	15 023
Государственные субсидии	22 001	4 749
Прочие обязательства	3 116	2 408

20. Операции со связанными сторонами (продолжение)

<i>Промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе</i>	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2020 года</i>	<i>2019 года</i>
Процентные доходы	1 781	861
Процентные расходы	(938)	(438)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами	33	6
Административно-хозяйственные расходы	(391)	(62)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года, Фонду предоставлены государственные субсидии из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации в общей сумме 42 579 млн рублей в целях восстановления прав граждан – участников строительства (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2019 года: 14 591 млн рублей) (Примечание 16). По состоянию на 30 сентября 2020 года обязательства Группы по предоставленным субсидиям отражены в составе обязательств перед участниками строительства по завершению строительства в сумме 43 188 млн рублей (31 декабря 2019 года: 38 396 млн рублей) (Примечание 13), в составе обязательств перед участниками строительства по выплате возмещения и финансированию строительства в сумме 27 407 млн рублей (31 декабря 2019 года: 11 327 млн рублей) (Примечание 14), в составе государственных субсидий в сумме 22 001 млн рублей (31 декабря 2019 года: 4 749 млн рублей) (Примечание 16).

По состоянию на 30 сентября 2020 года средства государственных субсидий, которые не были направлены на финансирование завершения строительства, учтены на счетах в Управлении Федерального казначейства в сумме 15 629 млн рублей, в Министерстве экономики и финансов Московской области в сумме 9 801 млн рублей, в российском банке в сумме 5 686 млн рублей, а также инвестированы в депозиты до востребования в сумме 40 000 млн рублей (31 декабря 2019 года: 35 351 млн рублей, 3 129 млн рублей, 5 789 млн рублей и 0 млн рублей, соответственно) (Примечание 7).

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года, включая заработную плату, премии, прочие компенсации, составил 88 млн рублей (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2019 года: 66 млн рублей). К ключевым руководящим сотрудникам Группы относятся члены Наблюдательного совета Фонда, члены Правления Фонда, Финансовый директор Фонда, Генеральный директор дочерней организации, заместители Генерального директора дочерней организации.

21. События после отчетной даты

В четвертом квартале 2020 года подписаны соглашения о предоставлении Фонду субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации в размере 1 940 млн рублей на цели финансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников строительства.

В ноябре 2020 года Правительство Российской Федерации утвердило концепцию реорганизации в 2021 году структуры институтов развития с целью повышения концентрации работы таких структур на достижении национальных целей развития, определенных указом Президента Российской Федерации. В соответствии с утвержденной концепцией планируется объединение Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства и Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, также планируется установить финансово-экономические и отраслевые ключевые показатели эффективности деятельности объединенного фонда, увязанные с национальными целями развития.