



ФОНД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ
ГРАЖДАН-УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Фонда Республики Татарстан
по защите прав граждан-участников
долевого строительства

2022



Содержание:

1. Общая ситуация в сфере восстановления прав участников строительства в Республике Татарстан.....	2
2. Общая информация о Фонде Республики Татарстан:	
а. Правовое положение.....	4
б. Корпоративное управление	6
3. Обзор деятельности Фонда Республики Татарстан за 2022 год:	
а. Заключение соглашений о финансировании мероприятий по завершению строительства проблемных объектов.....	9
б. Переход прав и обязанностей застройщика проблемных объектов.....	14
с. Анализ информации об участниках строительства.....	18
д. Ввод проблемных объектов.....	19
i. Мероприятия по передаче объектов инженерно-технической и социальной инфраструктуры.....	24
ii. Мероприятия по устранению замечаний.....	25
е. Финансирование мероприятий по завершению строительства проблемных объектов.....	26
ф. Организация передачи помещений участникам долевого строительства.....	28
г. Работа с дебиторской задолженностью.....	32
h. Реализация свободных помещений.....	35
i. Обращения граждан и взаимодействие с участниками строительства.....	41
i. Обращения граждан.....	41
ii. Личный прием.....	42
iii. Информирование участников строительства.....	42
iv. Согласование уступок по договору участия в долевом строительстве.....	43
j. Судебная работа.....	45
k. Закупочная деятельность Фонда Республики Татарстан.....	45
l. Размещение информации в Единой информационной системе жилищного строительства.....	46
m. Дальнейшие планы по работе Фонда Республики Татарстан.....	46
Приложение № 1: схема взаимодействия организаций для завершения строительства проблемных объектов.....	50
Приложение № 2: финансирование по заключенным соглашениям в разрезе статей затрат.....	51
Приложение № 3: информация по свободным помещениям.....	52
Приложение № 4: Имущественные права Фонда Республики Татарстан к застройщикам-банкротам и участникам строительства, а также размер принятых от застройщиков-банкротов обязательств перед участниками строительства на 31.12.2022.....	53
Приложение № 5: Аудиторское заключение о годовой бухгалтерской отчетности Фонда Республики Татарстан за 2022 год.....	54



Общая ситуация в сфере восстановления прав участников строительства в Республике Татарстан

В Республике Татарстан ведется активная системная работа, направленная на восстановление прав пострадавших граждан – участников строительства.

Так, с 2007 по 2021 год в Республике Татарстан введен в эксплуатацию 141 проблемный объект долевого строительства общей площадью 1 467,3 тыс.кв.м., в которых получили жилье **18 077 дольщиков**, в том числе в 2021 году по **9** объектам были восстановлены в правах **2 420 дольщиков**.

По состоянию на 01.01.2022 в **Единый реестр проблемных объектов** (далее – ЕРПО) по Республике Татарстан были включены **7 домов**, по которым нарушены права **483 дольщиков**.

При этом по 2 объектам - *Блок А и Б дома № 23 по пр. Вахитова в г. Нижнекамск* дольщики отсутствуют. Фактически, восстановление прав дольщиков требовалось по **5 проблемным объектам**.

С 2020 года в Республике Татарстан действуют две **программы восстановления прав дольщиков**: республиканская и федеральная.

Республиканская программа

реализуется через Республиканский фонд поддержки лиц, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков (*создан 09.03.2018 Указом Президента Республики Татарстан № 219-УП Р.Н.Миннихановым*),

Федеральная программа

восстановления прав пострадавших граждан осуществляется через механизмы Фонда Республики Татарстан по защите прав граждан-участников долевого строительства (*создан 16.10.2019 постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан № 912 в соответствии со статьей 21.1. Федерального закона об участии в долевом строительстве (214-ФЗ)*)

В 2022 году восстановлены права участников строительства по 3 объектам (291 дольщик):

1) Введено в эксплуатацию 2 объекта (201 дольщик), из которых:

По республиканской программе:

ЖК «Жардин» по ул. Аэропортовская 25, корп. 1 г. Казань **19 дольщиков**

По федеральной программе:

Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия» г. Казань **182 дольщика**

2) Восстановлены права участников строительства путем выплаты компенсации по жилому дому ЖК «Поколение» (застройщик ООО «ИСТ», 90 дольщиков).

23.03.2022 в отношении жилого дома ЖК «Поколение» (застройщик ООО «ИСТ» (**101 дольщик**) было принято решение Наблюдательного совета Федерального фонда о выплате компенсаций участникам строительства. В настоящий момент Федеральным фондом осуществляются выплаты денежной компенсации.

На 31.12.2022 выплаты получили 90 дольщиков на сумму 585 794, 2 тыс. рублей, из которых доля финансирования Республики Татарстан составляет 234 317,6 тыс. рублей (40%).

По состоянию на декабрь 2022 года в ЕРПО по Республике Татарстан включены 4 (четыре) проблемных объекта (186 дольщиков):

2 объекта в г.Казань (паркинг жилого дома № 1 «ЖК МЧС» - 1 и 2 очередь строительства, 186 дольщиков в отношении машино-мест.)

Ведутся работы по завершению строительства по республиканской программе

2 объекта в г.Нижнекамск (многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, Блок А, Б – пр. Вахитова, д. 23)

Ведутся работы по исключению объекта из ЕРПО по причине фактического отсутствия пострадавших участников строительства.

а) Правовое положение

27.06.2019¹ в Федеральный закон о долевом участии в строительстве (214-ФЗ) была введена новая статья 21.1, регламентирующая деятельность фонда субъекта Российской Федерации.

Фонд субъекта Российской Федерации создается в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками строительства путем передачи фонду субъекта Российской Федерации имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов.

В соответствии со статьей 21.1 Федерального закона о долевом участии в строительстве (214-ФЗ) Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 16.10.2019 № 912 был создан Фонд Республики Татарстан по защите прав граждан – участников долевого строительства (Фонд Республики Татарстан).

23.10.2019 Фонд Республики Татарстан зарегистрирован в качестве юридического лица, функции учредителя от лица Республики Татарстан выполняет Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (далее – Минстрой РТ).

Согласно Постановлению Кабинета Министров Республики Татарстан от 16.10.2019 Фонд Республики Татарстан создается в целях урегулирования обязательств застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества на территории Республики Татарстан и признанных банкротами, перед участниками долевого строительства.

¹ Федеральный закон «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» от 27.06.2019 N 151-ФЗ

Функции технического заказчика Фонда Республики Татарстан по объектам, введенным в эксплуатацию в 2021 году, выполняет государственное казенное учреждение «Главное инвестиционное строительное управление Республики Татарстан» (далее - ГКУ «ГИСУ РТ»).

В связи с внесением изменений в Федеральный закон об участии в долевом строительстве (214-ФЗ) 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» функция технического заказчика возложена на специально созданное юридическое лицо - Общество с ограниченной ответственностью «Технический заказчик Фонда развития территорий» (технический заказчик объекта - Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия», введенного в эксплуатацию в 2022 году).

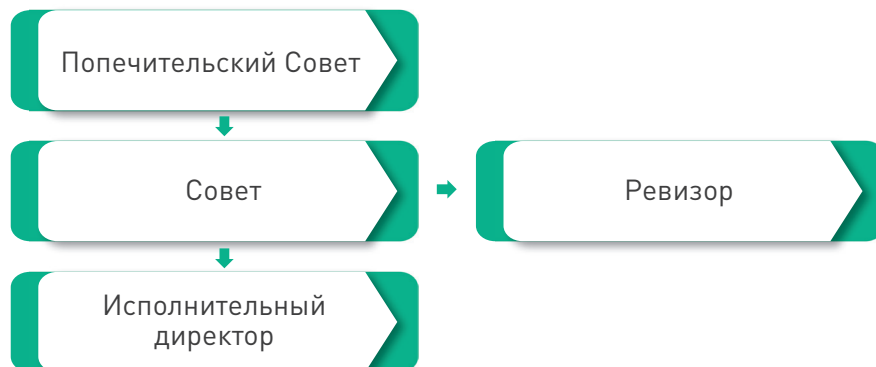
На основании пункта 4 статьи 21.1 Федерального закона об участии в долевом строительстве (214-ФЗ) Фонд Республики Татарстан выступает в качестве застройщика и осуществляет деятельность по завершению строительства проблемных объектов.

Основными направлениями деятельности Фонда Республики Татарстан являются:

- принятие прав и обязательств застройщика-банкрота в целях урегулирования обязательств перед участниками строительства;
- завершение строительства объектов, права по которым переданы Фонду Республики Татарстан;
- передача достроенных объектов недвижимости участникам строительства и восстановление их нарушенных прав;
- реализация свободных помещений в проблемных объектах;
- передача завершенных строительством объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;
- взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления, участниками строительства, застройщиками и иными организациями.

б) Корпоративное управление

Уставом Фонда Республики Татарстан предусмотрено 4 органа управления:



Совет - высший коллегиальный орган управления, осуществляющий руководство деятельностью Фонда Республики Татарстан. Состав Совета Фонда формируется и утверждается учредителем на 3 года в количестве не менее 5 членов. Члены Совета Фонда могут включаться в состав Совета Фонда неограниченное число раз.

Состав Совета Фонда Республики Татарстан утвержден Минстроем РТ (приказ № 138/О от 17.10.2019). Решением учредителя (приказ Министра РТ № 127/О от 14.10.2022) Совет был переизбран на новый срок (на 3 года) в том же составе.

Состав Совета по состоянию на 31.12.2022:

Председатель Совета:

Нигматуллин Рустам Камильевич - первый заместитель Премьер-министра Республики Татарстан.

Члены Совета:

Гимаев Ильшат Сахапович - заместитель министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан;

Кирпичников Алексей Константинович - помощник первого заместителя Премьер-министра Республики Татарстан;

Нигматзянов Азат Робертович - первый заместитель руководителя Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани по вопросам градостроительной политики;

Новиков Иван Александрович - исполнительный директор Фонда Республики Татарстан.

Деятельность Совета регулируется Положением о Совете Фонда Республики Татарстан по защите прав граждан-участников долевого строительства, утвержденным Решением Совета Фонда (*Протокол № 2 от 20.01.2020*).

За 2022 год было проведено 10 заседаний Совета Фонда, на которых было принято 32 решения.

Попечительский Совет

Попечительский Совет – коллегиальный орган, осуществляющий надзор за деятельностью Фонда Республики Татарстан, принятием другими органами Фонда Республики Татарстан решений и обеспечением их исполнения, использованием средств Фонда Республики Татарстан и соблюдением Фондом Республики Татарстан законодательства. Состав Попечительского Совета формируется и утверждается Советом Фонда Республики Татарстан на 1 год в количестве не менее 5 членов.

Состав Попечительского Совета утвержден Решением Совета (*Протокол № 17 от 26.11.2021*). Решением Совета Фонда (*протокол № 27 от 21.12.2022*) Попечительский Совет Фонда был переизбран на новый срок (на 1 год) в том же составе.

Состав Попечительского Совета по состоянию на 31.12.2022:

Председатель Попечительского Совета:

Гильманов Рафаиль Валиевич - секретарь Совета безопасности Республики Татарстан.

Члены Попечительского Совета:

Айзатуллин Марат Мансурович - министр строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан;

Валеева Зия Рахимьяновна - председатель Общественной палаты Республики Татарстан;

Гафаров Рустем Гильфанович - руководитель Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани;

Загидуллин Рустем Ильдусович - министр юстиции Республики Татарстан

Деятельность Попечительского Совета регулируется Положением о Попечительском Совете Фонда Республики Татарстан по защите прав граждан-участников долевого строительства, утвержденным Решением Совета (*Протокол № 2 от 20.01.2020*).

В 2022 году было проведено 1 заседание Попечительского Совета, на котором было принято 1 решение.

Исполнительный директор – постоянно действующий единоличный исполнительный орган Фонда Республики Татарстан.

Решением Совета исполнительным директором Фонда Республики Татарстан сроком на 3 года назначен Новиков Иван Александрович (*протокол №1 от 17.10.2019*). Решением Совета Фонда (*протокол № 25 от 03.10.2022*) полномочия исполнительного директора Фонда Республики Татарстан Новикова Ивана Александровича были продлены сроком на 3 года.

Деятельность регулируется Положением об Исполнительном директоре Фонда Республики Татарстан по защите прав граждан-участников долевого строительства, утвержденным Решением Совета (*протокол № 2 от 20.01.2020*).

Ревизор осуществляет функции контроля над финансово-хозяйственной деятельностью Фонда Республики Татарстан.

Решением Совета Фонда (*протокол № 11 от 07.06.2021*) ревизором Фонда Республики Татарстан избрана **Хастиева Наиля Мирбатовна** сроком на 2 года. В 2022 году Ревизором Фонда Республики Татарстан Хастиевой Наилей Мирбатовной была проведена ревизия деятельности Фонда Республики Татарстан за 2021 год.

3

Обзор деятельности Фонда Республики Татарстан на 2022 год

а) Заключение соглашений о финансировании мероприятий по завершению строительства проблемных объектов

Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства осуществляется в соответствии с Федеральным законом о Федеральном фонде (218-ФЗ), Федеральным законом о банкротстве (127-ФЗ) и Правилами принятия решения Федерального фонда о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 № 1192 (далее – Правила).

Решение о финансировании принимается Наблюдательным советом Федерального фонда при отсутствии условий принятия решения о нецелесообразности финансирования, предусмотренных частью 3.3 статьи 13.1 Федерального закона о Федеральном фонде (218-ФЗ).

Алгоритм принятия решений состоит из следующих основных этапов:

1. Подготовительный этап:

- внесение объекта в ЕРПО на сайте по адресу: www.наш.дом.рф;
- создание субъектом Российской Федерации регионального фонда защиты прав граждан;
- обращение субъекта Российской Федерации в Федеральный Фонд с ходатайством о восстановлении прав дольщиков;
- заключение соглашения о софинансировании между Федеральным Фондом и субъектом Российской Федерации;
- предоставление конкурсным управляющим документации в отношении объекта.

2. Этап проведения экспертиз и расчетов:

- проведение конкурсным управляющим инвентаризации имущества застройщика;
- определение конкурсным управляющим размера требований по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди и требований кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом;
- формирование конкурсным управляющим реестра требований участников строительства;
- проведение конкурсным управляющим оценки стоимости земельных участков, предназначенных для размещения объектов незавершенного строительства;
- определение конкурсным управляющим суммы денежных средств, соответствующей разнице между стоимостью прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче застройщику, и совокупным размером требований участников строительства;
- проведение строительно-технической экспертизы и обследования технического состояния объекта с целью определения степени готовности объекта незавершенного строительства, объектов инфраструктуры, размера денежных средств и сроков, необходимых для завершения строительства;
- оценка рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначных жилых помещений на первичном рынке на основании отчета оценщика, привлеченного Федеральным Фондом;
- определение размера финансирования, необходимого для завершения строительства объектов незавершенного строительства, предельного объема финансирования, необходимого для завершения строительства объектов незавершенного строительства, и предельного объема финансирования, необходимого для завершения строительства (строительства) объектов инфраструктуры;
- определение размера предполагаемого возмещения гражданам – участникам строительства.

3. Этап принятия решений:

- Федеральный фонд принимает решение о финансировании завершения строительства или выплате возмещения.

Финансирование осуществляется за счет имущества Федерального фонда, сформированного за счет средств бюджета Российской Федерации, бюджета субъекта РФ и средств компенсационного фонда.

В 2019–2022 годах Наблюдательным советом Федерального фонда были приняты решения и определены первоначальные суммы финансирования мероприятий по восстановлению прав участников строительства Республики Татарстан на общую сумму **9 739 155,5 тыс.рублей**.

Сумма софинансирования из бюджета Республики Татарстан составила **3 316 767,4 тыс.рублей**.

За 2022 год произошли следующие изменения размера финансирования:

В 2022 году было получено положительное заключение государственной экспертизы проектно-сметной документации по жилому дому по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия», по результатам которой сметная стоимость жилого дома по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия» увеличилась на **193 645,7 тыс.рублей**, в том числе доля Республики Татарстан увеличилась на **81 331,2 тыс.рублей**.

Наблюдательным советом Федерального фонда принято решение о восстановлении прав граждан-участников долевого строительства жилого дома ЖК «Поколение» (*Протокол № НС-4/2022 от 23.03.2022*) путем выплаты денежной компенсации. Первоначальный размер финансирования составил **428 397,2 тыс.** рублей, из которых доля софинансирования Республики Татарстан составила **171 358,8 тыс. рублей** (40%).

В декабре 2022 года Наблюдательным советом Федерального фонда было принято решение об уточнении размера финансовой помощи в целях выплаты денежной компенсации гражданам-участникам долевого строительства жилого дома ЖК «Поколение» (*Протокол № НС-35/2022 от 08.12.2022*), который составил **558 385,8 тыс. рублей**, из которых доля софинансирования Республики Татарстан составляет **223 354,3 тыс. рублей** (40%).

Наблюдательным советом Федерального фонда в 2022 году было принято решение о финансировании мероприятий о восстановлении прав участников строительства жилого дома №5 по ул. Ноксинский спуск (*Протокол № НС-4/2022 от 23.03.2022*) путем выплаты денежной компенсации, который составил **26 881,6 тыс.рублей**, из которых доля софинансирования Республики Татарстан составляет – **11 290,3 тыс.рублей**.

Таким образом, на 31.12.2022 размер финансовой помощи по принятым решениям Наблюдательного совета Федерального фонда о финансировании мероприятий по восстановлению прав участников строительства Республики Татарстан с учетом изменений размера финансирования составил – **10 950 974,4 тыс.рублей**, из которых доля бюджета Республики Татарстан – **3 791 513,5 тыс.рублей**.

Информация о размере финансовой помощи в отношении объектов незавершенного строительства Республики Татарстан

№ п/п	Наименование объекта	Номер и дата Протокола Наблюдательного совета Федерального фонда	Первоначальный размер финансовой помощи по принятым решениям Наблюдательного совета Федерального фонда и заключенными соглашениями о финансировании						Размер финансовой помощи по принятым решениям Наблюдательного совета Федерального фонда (с учетом уточнения)					
			Общий размер финансовой помощи (тыс.рублей)	в т.ч. доля бюджета Республики Татарстан		в т.ч. доля Фонда		Общий размер финансовой помощи (тыс.рублей)	в т.ч. доля бюджета Республики Татарстан		в т.ч. доля Фонда			
				%	Сумма (тыс.рублей)	%	Сумма (тыс.рублей)		%	Сумма (тыс.рублей)	%	Сумма (тыс.рублей)		
1	Жилые дома №2, №3, №4 ЖК «МЧС»	№НС-12/2019 от 25.12.2019, №НС-37/2021 от 27.12.2021	5 067 203,7	28,04	1 420 700,0	71,96	3 646 503,7	5 294 948,5	28,04	1 484 703,5	71,96	3 810 245,0		
1.1	Выплата участникам строительства по объектам жилых домов №2, №3, №4 ЖК «МЧС»	№НС-20/2020 от 09.11.2020, №НС-4/2021 от 11.03.2021	220 222,5	16,2	34 940,4	83,8	185 282,1	223 113,3	16,2	36 154,5	83,8	186 958,8		
2	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	№НС-12/2019 от 25.12.2019, №НС-21/2021 от 23.07.2021	442 217,5	42	185 700,0	58	256 517,5	830 077,2	42	348 632,4	58	481 444,8		
2.2	Выплата участникам строительства по объектам жилого дома №57 по ул. Достоевского	№НС-20/2020 от 09.11.2020	4 255,3	42	1 787,2	58	2 468,1	4 255,3	42	1 787,2	58	2 468,1		
3	Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск	№НС-14/2020 от 08.09.2020, №НС-37/2021 от 27.12.2021	1 044 244,7	42	438 582,8	58	605 661,9	1 071 155,7	42	449 885,4	58	621 270,3		
3.3	Выплата участникам строительства по объектам жилого дома №5 по ул. Ноксинский спуск	№НС-23/2022 от 21.07.2022	26 881,6	42	11 290,3	58	15 591,3	26 881,6	42	11 290,3	58	15 591,3		
4	Жилые дома «3, №6 ЖК «Золотая середина»	№НС-21/2020 от 13.11.2020, №НС-37/2021 от 27.12.2021	2 315 431,1	42	972 481,0	58	1 342 950,1	2 558 209,4	42	1 074 447,9	58	1 483 761,5		
5	Жилой дом по ул. К. Габиева ЖК «Мелодия»	№НС-32/2021 от 29.10.2021, №НС-2-62/2022 от 25.08.2022	190 301,9	42	79 926,8	58	110 375,1	383 947,6	42	161 258,0	58	222 689,6		
6	Выплата участникам строительства по объектам жилого дома ЖК «Поколение»	№НС-4/2022 от 23.03.2022, №НС-35/2022 от 08.12.2021	428 397,2	40	171 358,9	60	257 038,3	558 385,8	40	223 354,3	60	335 031,5		
ИТОГО			9 739 155,5	34,1	3 316 767,4	65,9	6 422 388,1	10 950 974,4	34,6	3 791 513,5	65,4	7 159 460,9		

На основании решений о финансировании Федеральный фонд заключает с Фондом Республики Татарстан соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов застройщиков-банкротов, по которым Фонду Республики Татарстан предоставляется безвозмездная целевая финансовая помощь (далее – соглашения о финансировании).

Соглашение о финансировании определяет общий порядок взаимодействия Федерального фонда и Фонда Республики Татарстан:

- права и обязанности сторон;
- порядок направления актов (заявок) о финансировании;
- порядок перечисления финансовой помощи Фонду Республики Татарстан;
- порядок проведения проверок;
- отчетность Фонда Республики Татарстан перед Федеральным фондом.

В 2022 году соглашений о финансировании не заключалось.



в) Переход прав и обязанностей застройщика проблемных объектов

Выполнение Фондом Республики Татарстан своих функций возможно исключительно в случае перехода Фонду Республики Татарстан прав и обязанностей застройщика проблемного объекта.

Переход прав и обязанностей застройщика проблемного объекта осуществляется в соответствии со статьями 201.15–1, 201.15-2 Федерального закона о банкротстве (127-ФЗ).

В декабре 2021 года Фонд Республики Татарстан обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением о намерении принять права и обязательства застройщика для целей завершения строительства по объекту: **Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»** (дело № А65-24925/2020).

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в Арбитражный суд Республики Татарстан было направлено заключение о возможности передачи имущества и обязательств застройщика Фонду Республики Татарстан.

По результатам 3 судебных заседаний в 2022 году поданное **заявление было удовлетворено**. Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 02.02.2022 (дело № А65-42925/2020, резолютивная часть от 26.01.2022) Фонду Республики Татарстан были переданы следующие права и обязательства застройщика – банкрота ООО «ПИК+»:

№ п/п	Наименование объекта	Предмет передачи
1	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	- права и обязательства на земельный участок и объект незавершенного строительства; - права на проектную документацию; - права требования по подключению объекта к инженерным сетям; - права и обязанности по договорам, заключенным конкурсным управляющим в целях завершения строительства (тех.заказчик/подряд/авторский надзор/гос. экспертиза/технологическое присоединение); - права требования к участникам строительства по неоплаченным договорам в сумме 2 143,2 тыс. рублей; - обязательства по передаче участникам строительства помещений на общую сумму 399 637,5 тыс. рублей.

Во исполнение определений Арбитражного суда Республики Татарстан о передаче прав и обязательств застройщика Фондом Республики Татарстан в 2022 году был заключен Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика (в порядке статьи 201.15-2 Федерального закона о банкротстве (127-ФЗ) с конкурсным управляющим застройщика-банкрота ООО «ПИК+»:

№ п/п	Объект	Сторона (застройщик)	№ и дата договора	Сумма переданных обязательств перед участниками строительства (тыс. рублей)	Стоимость передаваемого имущества (прав) (тыс. рублей)	Сумма передаваемых прав требований к участникам строительства (тыс. рублей)	Размер прав требований Фонда Республики Татарстан к Застройщику (тыс. рублей)
1	Жилой дом по ул. К. Габишева ЖК «Мелодия»	ООО «ПИК+»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 31 января 2022 года	399 637,5	365 710,0	2 143,2	33 927,5
	ИТОГО			399 637,5	365 710,0	2 143,2	33 927,5

Таким образом, по результатам удовлетворения заявления о приобретении прав и обязанностей застройщика, а также подписания соглашения с застройщиком-банкротом, Фонд Республики Татарстан **в отношении объекта Жилой дом по ул. К. Габишева ЖК «Мелодия»:**

- принял на себя обязательства перед участниками строительства в размере **399 637,5 тыс. рублей.**
- получил имущество (права) в размере **365 710, 0 тыс. рублей.**
- приобрел права требования по исполнению обязательств по оплате цены договора участниками строительства в размере **2 143,2 тыс. рублей.**
- включен в реестр требований кредиторов застройщика-банкрота на сумму **33 927,5 тыс. рублей.**

Сумма передаваемых прав требований к участникам строительства уменьшена на основании Определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 08.12.2022 по делу № А65-24925/2020 до 1 586,8 тыс. рублей, в связи с чем сумма переданных обязательств перед участниками строительства увеличилась

на 556,4 тыс. рублей и составила 400 194,0 тыс. рублей. В 2023 году планируется включение указанного требования Фонда Республики Татарстан в размере 556,4 тыс. рублей в реестр требований кредиторов ООО «ПИК+».

В 2022 году Фонд Республики Татарстан дополнительно принял на себя следующие обязательства по заключенным в 2020 - 2021 годах соглашениям с застройщиками-банкротами ООО «ФОН», ООО «ЖК Молодежный» и ООО «Фирма Свей»:

№ п/п	Объект	Сторона (застройщик)	№ и дата договора	Сумма переданных обязательств перед участниками строительства (тыс. рублей)	Сумма передаваемых прав требований к участникам строительства (тыс. рублей)	Размер прав требований Фонда Республики Татарстан к Застройщику (тыс. рублей)	Размер требований Фонда Республики Татарстан, включенных в реестр требований кредиторов застройщика-банкрота (тыс. рублей)
1	Жилой дом № 3 ЖК «Золотая середина»	ООО «Фирма Свей»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 25 февраля 2021 года (в редакции дополнительных соглашений № 5 от 17.05.2022, № 6 от 17.06.2022)	21 540,8	-	21 540,8	93 923,5
2	Жилой дом № 6 ЖК «Золотая середина»	ООО «Фирма Свей»			-		
3	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	ООО «Фирма Свей»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 17 августа 2020 года. (в редакции дополнительных соглашений № 4 от 12.02.2022, № 5 от 17.11.2022)	23 979,4	-	23 979,4	67 670,9
4	Жилые дома № 2,3,4 ЖК «МЧС»	ООО «ФОН»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 14 июля 2020 года. (в редакции дополнительных соглашений № 4 от 08.04.2022, № 5 от 02.08.2022)	2 701,2	-	2 701,2	5 079,6
5	Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск	ООО «ЖК Молодежный»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 05 ноября 2020 года. (в редакции дополнительного соглашения № 2 от 09.09.2022)	2 146,5	-	2 146,5	2 146,5
ИТОГО:				50 367,9	-	50 367,9	168 820,5

На основании Определений Арбитражного суда Республики Татарстан по делу № А65-22387/2008 об исправлении опечаток/пересмотре судебных актов, были увеличены суммы прав требований к участникам строительства:

Жилого дома № 3 ЖК «Золотая середина» до 20 568,7 тыс. рублей;

Жилого дома № 6 ЖК «Золотая середина» до 1 860,6 тыс. рублей.

В связи с этим сумма переданных обязательств перед участниками строительства:

Жилого дома № 3 ЖК «Золотая середина» увеличилась на 6 822,8 тыс. рублей, из которых в реестр требований кредиторов ООО «Фирма «Свей» в 2022 году было включено 5 611,2 тыс. рублей. Сумма обязательств перед участниками строительства составила 829 191,2 тыс. рублей;

Жилого дома № 6 ЖК «Золотая середина» увеличилась на 1 525,4 тыс. рублей и составила 381 323,1 тыс. рублей.

В 2023 году планируется включение указанного требования Фонда Республики Татарстан в размере 1 211,6 тыс. рублей в реестр требований кредиторов ООО «Фирма «Свей»

На основании Определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 10.10.2022 по делу № А65-4184/2020 о разрешении разногласий сумма передаваемых прав требований к участникам строительства Жилого дома № 5 по ул. Ноксинский спуск была уменьшена до 49,6 тыс. рублей, в связи с чем сумма переданных обязательств перед участниками строительства увеличилась на 31,0 тыс. рублей и составила 571 187,1 тыс. рублей.

В 2023 году планируется включение указанного требования Фонда Республики Татарстан в размере 31,0 тыс. рублей в реестр требований кредиторов ООО «ЖК Молодежный»

Полный перечень принятых на себя Фондом Республики Татарстан обязательств перед участниками строительства, суммы передаваемых прав требований от застройщика-банкрота - Фонду Республики Татарстан к участникам строительства, стоимости передаваемого Фонду Республики Татарстан имущества (прав), размер прав требований Фонда Республики Татарстан к застройщик-банкроту на 31.12.2022 указан в Приложении № 4.

с) Анализ информации об участниках строительства

Во исполнение определений Арбитражного суда Республики Татарстан о переходе прав и обязанностей застройщиков-банкротов к Фонду Республики Татарстан в 2022 году от конкурсного управляющего ООО «ПИК +» были получены:

- реестр требований участников строительства (далее – РТУС);
- комплекты документов, содержащие копии ДДУ и иных договоров, предусматривающих передачу помещений, документы по оплате ДДУ, копии договоров уступок прав требований по ДДУ и т.д.

На основании полученных документов Фондом Республики Татарстан:

- проведен полный анализ комплектности документов и дебиторской задолженности участников строительства;
- сформирован реестр обязательств Фонда Республики Татарстан по передаче участникам строительства помещений.

Сведения о принятых Фондом Республики Татарстан обязательствах перед участниками строительства в 2022 году

№ п/п	Объект	Количество объектов, обязательства по которым переданы Фонду Республики Татарстан		ВСЕГО договоров, предусматривающих передачу помещений	Кол-во участников строительства
		Квартиры	Парковки		
1	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	149	-	149	182
ИТОГО:		149	-	149	182

d) Ввод проблемных объектов

В 2022 году был введен в эксплуатацию Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия», по которому права и обязанности были переданы Фонду Республики Татарстан.

Общая информация по Жилому дому по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»:

Основные технико-экономические показатели:

Строительный объем общий в том числе: объем жилого дома выше отм. + 0.000 объем жилого дома ниже отм. - 0.000 объем подземной автостоянки	61474 м3 48290 м3 2046 м3 11138 м3
Площадь застройки	745,8 м2
Общая площадь квартир	7891,8 м2
Площадь квартир	7500 м2
Жилая площадь квартир	3989,9 м2
Площадь объекта в том числе: площадь жилого здания площадь подземной автостоянки	15230,5 м2 12265 м2 2965,5 м2
Площадь детского сада на 29 мест	244,3 м2
Площадь нежилого помещения (магазин)	246 м2
Количество этажей	18 жилых этажей, 1 нежилой первый этаж
Количество квартир в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные	170 шт 102 шт 51 шт 17 шт
Количество машино-мест в подземной автостоянке	80 м/м

Технический заказчик - ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий»;

Генеральный подрядчик - ООО «Садака»;

Проектировщик - ООО «Глобал Климат».

Степень готовности объекта на момент возобновления строительства в 2022 году – 75%;

01.09.2022 – получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 16-RU16301000-172-2022;

Адрес объекта: г. Казань, ул. Комиссара Габиева, д.18А;

Стоимость завершения строительства объекта согласно положительному заключению государственной экспертизы №16-1-1-2-055345-2022 от 05.08.2022 – 377 298,4 тыс. рублей.

Работа Фонда Республики Татарстан по Жилому дому по ул. К.Габиева ЖК «Мелодия» осуществляется в соответствии со схемой взаимодействия организаций для завершения строительства проблемного объекта (Приложение №1).

Фото Жилого дома по ул. К.Габиева ЖК «Мелодия» до возобновления строительства





Начало строительства подземного паркинга ЖК «Мелодия»



Фото после ввода в эксплуатацию





*Торжественный ввод объекта Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия» в эксплуатацию с участием первого заместителя руководителя Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани по градостроительной политике
А.Р. Нигматзянова.
Источник: Исполнительный комитет г. Казани*



і) Мероприятия по передаче объектов инженерно-технической и социальной инфраструктуры

В 2022 году Фондом Республики Татарстан в рамках полномочий, определенных статьей 21.1. Федерального закона об участии в долевом строительстве, была проведена работа по безвозмездной передаче инженерных сетей в муниципальную собственность объектов, получивших разрешение на ввод в эксплуатацию в 2021 году, а именно:

Сети наружного освещения по объектам:

- Жилой дом №57 по ул. Достоевского;
- Жилой дом №3 ЖК «Золотая Середина»;
- Жилой дом №6 ЖК «Золотая Середина»;
- Жилой дом №2 ЖК «МЧС»;
- Жилой дом №3 ЖК «МЧС»;
- Жилой дом №4 ЖК «МЧС»;
- Жилой дом №5 по ул.Ноксинский спуск.

Сети теплоснабжения по объекту:

- Жилой дом №5 по ул.Ноксинский спуск.

Также в 2022 году была начата работа по безвозмездной передаче инженерных сетей в муниципальную собственность по следующим объектам:

- Жилой дом №6 ЖК «Золотая Середина» - сети ливневой канализации;
- Жилой дом №57 по ул. Достоевского - наружные сети хозяйственно-бытовой канализации и наружные сети водоснабжения;
- Жилой дом №2 ЖК «МЧС» - сети теплоснабжения, сети водоснабжения и сети водоотведения и сети ливневой канализации;
- Жилой дом №3 ЖК «МЧС» - сети водоснабжения и сети водоотведения;
- Жилой дом №4 ЖК «МЧС» - сети водоснабжения и сети водоотведения;
- Жилой дом №5 по ул.Ноксинский спуск - сети водоснабжения и водоотведения и сети ливневой канализации.

В 2022 году Фондом Республики Татарстан проведены мероприятия по передаче в муниципальную собственность (согласно договору пожертвования) помещения детского сада, находящегося по адресу: г. Казань, ул. Комиссара Габишева 18А и 70 единиц оборудования входящего в него. Всего передано имущества на общую сумму 21 105, 3 тыс. рублей, в том числе: помещение на сумму 19 924, 2 тыс. рублей и оборудования на общую сумму 1 181, 1 тыс. рублей.

ii) Мероприятия по устранению замечаний

Фондом Республики Татарстан в период с мая 2021 года по декабрь 2022 года проводилась активная работа в рамках исполнения гарантийных обязательств по устранению замечаний к качеству строительно-монтажных работ в жилых и нежилых помещениях Фонда Республики Татарстан, в жилых и нежилых помещениях участников долевого строительства, в том числе в подземных паркингах согласно полученным обращениям на объектах, введенным в эксплуатацию в 2021 году и объекте «Многоквартирный жилой дом с встроенным детским садом и магазином по ул.К.Габишева», введенном в 2022 году.

Информация о количестве замечаний по объектам, введенным в эксплуатацию в 2021-2022 годах (с момента ввода объекта по 31.12.2022 год)

№ п/п	Наименование объекта	Количество замечаний по жилым, нежилым помещениям и парковочным местам, в (шт)
1	Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	1022
2	Жилой дом №3 ЖК «МЧС»	987
3	Жилой дом №4 ЖК «МЧС»	766
4	Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск	181
5	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	183
6	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	217
7	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина»	16
8	Жилой дом по ул. К. Габишева ЖК «Мелодия»	162
ИТОГО по объектам:		3534

В результате работы по устранению замечаний, проведенной Фондом Республики Татарстан совместно с Техническим заказчиком и Генподрядчиком, значительная часть замечаний по качеству объектов, переданных участникам строительства, были устранены. Часть замечаний находятся в работе ввиду их технологических особенностей и необходимости наличия определенных погодных условий, способствующих их устранению.

При этом в 2022 году в суды было подано всего 19 (Девятнадцать) исковых заявлений участников строительства с требованиями относительно качества переданных объектов.

е) Финансирование мероприятий по завершению строительства

Финансирование осуществляется на основании подготовленных и направленных Фондом Республики Татарстан в Федеральный фонд актов (заявок) о финансировании, с указанием перечня, размера и оснований расходов Фонда Республики Татарстан, сведений о характере финансируемых мероприятий, а также первичных документов, подтверждающих факт выполнения работ (оказания услуг).

Федеральный фонд рассматривает акт (заявку) о финансировании в течение 5 рабочих дней со дня получения, и, в случае отсутствия обоснованных возражений, подписывает его (ее). Далее в течение 15 рабочих дней со дня подписания акта (заявки) о финансировании финансовая помощь перечисляется на расчетный счет Фонда Республики Татарстан.

В 2020 году на основании заключенных соглашений Фондом Республики Татарстан было направлено 47 актов (заявок) о финансировании на общую сумму 1 987 599,7 тыс. рублей, получено финансирование в размере 1 987 599,7 тыс. рублей.

В 2021 году на основании заключенных соглашений Фондом Республики Татарстан было направлено 314 актов (заявок) о финансировании на общую сумму 6 216 239,0 тыс. рублей., получено финансирование в размере 6 216 239,0 тыс. рублей.

В 2022 году на основании заключенных соглашений Фондом Республики Татарстан было направлено 199 актов (заявок) о финансировании на общую сумму 902 098,4 тыс. рублей., получено финансирование в размере 902 098,4 тыс. рублей.

Финансирование по направленным актам (заявкам) в 2022г:

№ п/п	Объект	Направлено Актов (Заявок) для получения финансирования		Получено финансирование, тыс. рублей.
		кол-во	тыс. рублей.	
1	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	18	21 953,1	21 953,1
2	Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	22	107 219,6	107 219,6
3	Жилой дом № 3 ЖК «МЧС»	28	103 477,9	103 477,9
4	Жилой дом № 4 ЖК «МЧС»	23	32 132,9	32 132,9
5	Жилой дом № 5 по ул. Ноксинский спуск	15	77 392,6	77 392,6
6	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	30	240 305,7	240 305,7
7	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина»	28	30 941,9	30 941,9
8	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	35	288 674,7	288 674,7
	ИТОГО:	199	902 098,4	902 098,4

Всего за 2020-2022 гг. Фондом Республики Татарстан было направлено 560 актов (заявок) о финансировании на общую сумму 9 105 937,1 тыс. рублей, получено финансирование в размере 9 105 937,1 тыс. рублей.

Финансирование по заключенным соглашениям в разрезе статей затрат представлены в Приложении №2.

f) Организация передачи помещений участникам строительства

После завершения строительства и ввода жилых домов в эксплуатацию Фонд Республики Татарстан организует передачу помещений участникам строительства на основании актов приема – передачи.

Процедура передачи помещений регулируется статьей 21.2 Федерального закона об участии в долевом строительстве (214-ФЗ), Порядком реализации объектов недвижимости, принадлежащих фонду субъекта РФ на праве собственности или ином имущественном праве, утвержденным решением Федерального Фонда от 25.08.2022 №2/62.

Этапы передачи помещений Фондом Республики Татарстан:

- Направление участникам строительства почтовым отправлением *сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче;*
- *Согласование Федеральным фондом передачи помещений участникам строительства;*
- Организация *подготовки актов приема-передачи помещений* на основе заключенных с участниками строительства договоров, предусматривающих передачу помещений;
- Подписание с участниками строительства *актов приема – передачи помещений и передача участникам строительства инструкций об эксплуатации объекта долевого строительства.*

Сведения о количестве подписанных актов приема – передачи помещений
по состоянию на 31.12.2022

№ п/п	Объект	Дата ввода объекта в эксплуатацию	Кол-во объектов, обязательства по которым переданы Фонду Республики Татарстан			Кол – во подписанных актов приема – передачи помещений			% передачи на 31.12.2022
			Квартиры	Парковки	Кладовки	Квартиры	Парковки	Кладовки	
1	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	26.06.2021	334	27	-	332	27	-	99%
2	Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	30.04.2021	501	118	235	501	116	222	98%
3	Жилой дом №3 ЖК «МЧС»	12.08.2021	430	51	233	425	51	231	99%
4	Жилой дом №4 ЖК «МЧС»	28.08.2021	247	15	-	246	15	-	99%
5	Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск	29.07.2021	271	27	-	271	27	-	100%
6	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	26.08.2021	326	-	-	318	-	-	98%
7	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина»	27.07.2021	134	-	-	134	-	-	100%
8	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	01.09.2022	149	-	-	149	-	-	100%
ИТОГО:		-	2 392	238	468	2 376	236	453	99%¹

До передачи помещений участникам строительства и подписания с ними актов приема – передачи помещений Фонд Республики Татарстан несет бремя расходов по содержанию объектов долевого строительства (подпункт 7 пункта 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ).

¹Передача оставшихся помещений находится на согласовании в Федеральном фонде

По результатам ввода жилых домов в эксплуатацию в части помещений произошло изменение площади. В случае наличия в договоре, заключенном участником строительства с застройщиком – банкротом, условия, предусматривающего возврат либо доплату денежных средств за изменение площади передаваемого объекта, возможны следующие ситуации:

- **возврат денежных средств** участнику строительства, у которого уменьшилась площадь помещения;
- **доплата застройщику** участником строительства денежных средств за увеличение площади помещения.

При этом все расчеты с участниками строительства осуществляются, исходя из **стоимости помещения за 1 кв.м., зафиксированной в договорах о передаче помещений.**



Сведения о задолженности Фонда Республики Татарстан по возврату денежных средств участникам строительства за уменьшение площади помещений по состоянию на 31.12.2022

№ п/п	Объект	Задолженность Фонда Республики Татарстан на 2022 г., тыс. рублей.	Оплаченная задолженность Фонда Республики Татарстан на 2022 г., тыс. рублей.	Остаток задолженности на 31.12.2022 г., тыс. рублей.	Кол-во помещений, по которым начислена / оплачена задолженность, шт.	Площадь помещений, по которым начислена задолженность Фонда Республики Татарстан, кв.м.	Средняя цена возврата участникам строительства денежных средств, рублей за 1 кв.м.	% погашения задолженности на 31.12.2022
1	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	3 943,5	3 841,1	102,4	96/89	113,6	35 042,7	97%
2	Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	824,5	753,8	70,7	179/143	36,0	31 788,0	92%
3	Жилой дом №3 ЖК «МЧС»	72,9	69,6	3,3	18/14	7,3	31 699,6	95%
4	Жилой дом №4 ЖК «МЧС»	-	-	-	-	-	-	-
5	Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск	2 865,7	2 715,9	149,8	168/154	62,8	41 013,6	95%
6	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	735,9	618,6	117,3	4/3	15,35	42 500,0	84%
7	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина»	1 117,3	1 005,7	111,6	18/14	27,5	42 238,3	90%
8	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	689,1	571,4	117,7	13/11	12,4	55 971,7	82%
ИТОГО		10 248,9	9 576,1	672,8	496/428	274,9	40 036,3	94%¹

1 По состоянию на 31.12.2022 у Фонда РТ отсутствуют банковские реквизиты части участников строительства, перед которыми у Фонда РТ имеется задолженность по возврату денежных средств.

г) Работа с дебиторской задолженностью

Фонд Республики Татарстан при работе с дебиторской задолженностью руководствуется Правилами работы с задолженностью участников строительства (утвержденных решением Совета Фонда Республики Татарстан протокол № 15 от 01.10.2021) (далее – дебиторская задолженность, Правила работы с задолженностью).

Фонду Республики Татарстан были переданы требования от застройщиков-банкротов по исполнению обязательств по оплате цены договора участниками строительства, предусматривающих передачу помещений, по 8 проблемным объектам.

Сведения о работе Фонда Республики Татарстан с дебиторской задолженностью по оплате цены договора по состоянию на 31.12.2022

№ п/п	Объект	Дебиторская задолженность на 2022 г. по договорам о передаче помещений, тыс.рублей.	Уменьшение дебиторской задолженности согласно судебным актам, тыс. рублей.	Оплаченная дебиторская задолженность на 2022 г. по договорам о передаче помещений, тыс.рублей.	Остаток дебиторской задолженности на 31.12.2022 по договорам о передаче помещений, тыс.рублей.	Кол-во помещений, по которым начислена / оплачена задолженность, шт.	% погашения задолженности на 31.12.2022
1	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	767,2	-	767,2	-	1/1	100%
2	Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	24 283,5	-	18 543,0	5 740,5	127/99	76%
3	Жилой дом №3 ЖК «МЧС»	15 671,8	-	9 275,4	6 396,4	215/195	60%
4	Жилой дом №4 ЖК «МЧС»	3 369,8	-	1 919,8	1 450,0	9/6	57%
5	Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск	80,6	31,0	49,6	-	1/1	100%
6	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	30 790,9	10 222,2	19 532,8	1 035,9	59/55	95%
7	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина»	3 386,0	1 525,4	1 860,6	-	10/10	100%
8	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	2 143,2	556,4	1 586,8	-	4/4	100%
ИТОГО:		80 493,0	12 335,0	53 535,2	14 622,8	426/371	79%

После завершения строительства жилых домов произошло, в том числе, **увеличение площади** передаваемых помещений. Фонд Республики Татарстан проводит работу с задолженностью участников строительства, возникшей в результате увеличения площади передаваемых помещений.

Сведения о работе Фонда Республики Татарстан с дебиторской задолженностью участников строительства, возникшей в результате увеличения площади передаваемых помещений по состоянию на 31.12.2022

№ п/п	Объект	Дебиторская задолженность на 2022 г. за увеличение площади помещений, тыс.рублей.	Оплаченная дебиторская задолженность на 2022 г. за увеличение площади помещений, тыс.рублей.	Остаток дебиторской задолженности на 31.12.2022 за увеличение площади помещений, тыс.рублей.	Кол-во помещений, по которым начислена/оплачена задолженность, шт.	Площадь помещений, по которым начислена задолженность участника строительства, кв.м.	Средняя цена дебиторской задолженности, рублей за 1 кв.м.	% погашения задолженности на 31.12.2022
1	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	10 428,4	10 005,4	422,9	242/225	289,7	34 919,0	96%
2	Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	747,4	690,0	57,4	172/157	31,49	32 788,0	92%
3	Жилой дом №3 ЖК «МЧС»	73,2	69,2	4,0	18/17	3,58	32 488,3	99%
4	Жилой дом №4 ЖК «МЧС»	-	-	-	-	-	-	-
5	Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск	34,5	34,5	-	5/5	0,86	44 000,0	100%
6	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	68 832,7	66 648,8	2 183,9	278/273	1 695,8	40 224,9	98%
7	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина»	2 301,8	2 301,8	-	66/66	57,7	41 731,6	100%
8	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	-	-	-	-	-	-	-
ИТОГО:		82 418,0	79 749,7	2 668,3	781/747	2 079,1	37 691,9	97%

Правилами работы с задолженностью предусмотрена возможность предоставления рассрочки по оплате задолженности участникам строительства (далее – рассрочка).

Для предоставления рассрочки участнику строительства необходимо обратиться в Фонд Республики Татарстан с заявлением.

Правилами работы с задолженностью предусмотрены **следующие критерии предоставления рассрочки:**

- размер задолженности участника строительства более 90 тыс. рублей;
- наличие у участника строительства не более одного помещения;
- отсутствие отказа со стороны участника строительства от принятия помещения;
- срок предоставления рассрочки - не более 12 месяцев.
- отсутствие подачи Фондом РТ заявления в суд с требованием о взыскании задолженности.

Сведения о предоставленной рассрочки Фондом Республики Татарстан по состоянию на 31.12.2022

№	Объект	Кол-во поступивших заявлений на 31.12.2022	Количество удовлетворенных заявлений на 31.12.2022	Кол-во помещений, шт.	Размер рассрочки, тыс.рублей
1	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	1	1	1	140,0
2	Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	7	5	5	1 190,4
3	Жилой дом №3 ЖК «МЧС»	3	2	3	984,0
4	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	38	36	36	13 057,1
ИТОГО:		49	44	47	15 371,5

h) Реализация свободных помещений

Одной из задач Фонда Республики Татарстан является реализация свободных помещений, в отношении которых отсутствуют правопритязания третьих лиц. Реализация свободных помещений третьим лицам осуществляется в соответствии с Порядком реализации объектов недвижимости, принадлежащих фонду субъекта Российской Федерации на праве собственности или ином имущественном праве (далее – Порядок реализации).

В 2022 году Фонду Республики Татарстан были переданы права по 1 проблемному объекту, подлежащему реализации - **Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»**. По нему было определено **102 свободных помещения**, по которым Фонду Республики Татарстан не были переданы обязательства.

Далее была проведена проверка отсутствия обременений в отношении таких помещений на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости, в результате которой были обнаружена **21 квартира с обременением**.

По результатам выборки было определено **81 свободное помещение**, в отношении которых отсутствуют возможные правопритязания третьих лиц.

№ п/п	Наименование объекта	Тип помещений								ИТОГО свободных помещений, шт.
		квартира		офис		кладовка		машино-мест		
		кол-во, шт.	площадь, кв.м.	кол-во, шт.	площадь, кв.м.	кол-во, шт.	площадь, кв.м.	кол-во, шт.	площадь, кв.м.	
	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	-	-	1	235,4	-	-	80	1 248,6	81
	ИТОГО:	-	-	1	235,4	-	-	80	1 248,6	81

Таким образом, в 2020 - 2022 годах по результатам выборки по 8 проблемным объектам, из которых по 7 объектам, права и обязанности застройщика были переданы Фонду РТ в 2020-2021 годах, по 1 объекту - в 2022 году, определено **2 148** свободных помещений, в отношении которых отсутствуют возможные правопритязания третьих лиц (Приложение № 3).

По предварительным расчетам минимальная ориентировочная рыночная стоимость **2 148 свободного помещения** составляет **6 864 234,3 тыс.рублей**, из которых планируется к перечислению в бюджет Республики Татарстан – **2 108 150,1 тыс.рублей**. *(пропорционально размеру софинансирования: по домам ЖК «МЧС» – доля РТ - 28%, по остальным домам доля РТ - 42%).*

Денежные средства от продажи свободных помещений, за исключением расходов на реализацию (в пределах 10 % от суммы денежных средств, полученных в качестве исполнения по сделке), должны быть направлены в Федеральный фонд и в дальнейшем распределены между бюджетом Республики Татарстан и федеральным бюджетом в той же пропорции, что и при финансировании завершения строительства.

В соответствии с Порядком реализации процесс продажи включает реализацию следующих этапов:

- подготовка к реализации помещений, в том числе осуществление выборки помещений, подлежащих реализации;
- определение рыночной стоимости помещений;
- продажа объектов (проведение публичных торгов, а также предложение объектов на открытом рынке неопределенному кругу лиц путем самостоятельной реализации).

В 2022 году Фондом Республики Татарстан была проведена работа по регистрации права собственности на свободные помещения за Фондом Республики Татарстан по **1 889 объектам недвижимости, в том числе.**

№ п/п	Наименование объекта	Тип помещений									ИТОГО свободных помещений, шт.	
		квартира		офис		кладовка		машино-мест		инж. сети	шт.	кв.м
		кол-во, шт.	площадь, кв.м.	кол-во, шт.	площадь, кв.м.	кол-во, шт.	площадь, кв.м.	кол-во, шт.	площадь, кв.м.	кол-во, шт.		
1	Жилой дом № 57 по ул. Достоевского	1	47,9	0	0	0	0	0	0	2	4	47,9
2	Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	20	1122,3	3	413,9	145	2332,6	55	272,8	4	227	4141,6
3	Жилой дом № 3 ЖК «МЧС»	144	10038,2	0	0	244	4138,8	59	321,6	2	449	14498,6
4	Жилой дом №4 ЖК «МЧС»	326	18838,4	0	0	282	4921,2	292	1418,5	2	902	25178,1
5	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	0	0	2	476,7	80	1248,6	0	0	0	82	1725,3
6	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	79	6300,5	17	3163,2	128	2180	0	0	0	224	11643,7
7	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина»	1	64,7	0	0	0	0	0	0	1	2	64,7
ИТОГО:		572	36 412	22	4053,8	879	14821,2	406	2012,9	11	1889	57299,9

Между Фондом Республики Татарстан и Республиканским фондом поддержки лиц, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков было заключено Соглашение о взаимодействии, в рамках которого Фонды осуществляют сотрудничество для достижения общественно полезных целей, в интересах которых они были созданы.

В рамках соглашения о взаимодействии в Республиканском фонде поддержки лиц, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков был создан **Отдел реализации объектов недвижимости**, обязанности которого заключаются в проведении работы по обеспечению реализации Фондом Республики Татарстан свободных помещений в Объектах, переданных Фонду Республики Татарстан, в том числе по проведению торгов в электронной форме в соответствии с Порядком реализации.

Для целей соблюдения процедур реализации свободных помещений в 2022 году Фондом Республики Татарстан было инициировано проведение оценки, а также последующей переоценки, посредством привлечения оценщика для определения рыночной стоимости помещений, расположенных в объектах завершеного строительства, результаты которой были направлены на согласование Федеральному Фонду.

После согласования с Федеральным фондом рыночной стоимости свободных помещений была осуществлена реализация свободных помещений в соответствии с требованиями Порядка реализации, которая включает в себя два этапа:

- проведение торгов на электронной торговой площадке;
- свободная продажа объектов, по которым не было спроса по результатам проведенного аукциона.

В 2022 году Фондом Республики Татарстан была осуществлена реализация **187 свободных помещений** (в т.ч. квартиры, машино-места, офисы) **общей площадью 8 290 кв.м. на сумму 1 012 086,5 тыс рублей.**

Адрес объекта	Тип помещения	Кол-во	Общая площадь, кв.м.	Сумма зачисления, тыс.рублей
Жилой дом №57 по ул. Достоевского	Квартиры	11	678,4	90 451,9
	Машино-места	53	731,9	42 994,5
	Офисы	-	-	-
Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина»	Офисы	22	1 670,1	264 116,4
Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	Квартиры	38	2 757,0	332 461, 1
	Машино-места	3	53,4	3 420, 2
Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск	Квартиры	6	354,0	43 430, 1
	Машино-места	5	73,7	2 710, 0
Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	Машино-места	2	29,6	838,0
Жилой дом №4 ЖК «МЧС»	Квартиры	45	1 826,7	218 832,8
Жилой дом № 3 ЖК «МЧС»	Квартиры	2	115,2	12 831,5
ИТОГО:		187	8 290,0	1 012 086,5

После получения денежных средств на расчетный счет по Договорам купли-продажи Фонд Республики Татарстан перечислил в Федеральный фонд денежные средства, полученные от реализации свободных объектов, в размере **155 435,8 тыс.рублей** за исключением суммы денежных средств, необходимых для погашения расходов на реализацию свободных объектов.

При этом денежные средства были перечислены не в полном объеме ввиду наложенного судебными актами Арбитражного суда Республики Татарстан запрета Фонду Республики Татарстан распоряжаться денежными средствами, вырученными от реализации помещений в проблемных объектах, кроме подлежащих передаче участникам строительства в соответствии с принятыми на себя Фондом Республики Татарстан, за исключением расходов на реализацию объектов недвижимости, в том числе налогов.

Общая информация об отделе реализации объектов недвижимости

Старт продаж: 01 мая 2022 года

Отдел продаж: до 6 сотрудников (по мере поступления объектов в продажу)

За период с 01 мая 2022 года по 31 декабря 2022 года поступило от реализации **1 012 086,5 тыс. рублей**, в том числе:

Вид объекта	Кол-во, шт.	Общая площадь, кв.м.	Сумма, тыс.рублей
Офисы	22	1 670,1	264 116,4
Квартиры	102	5 731,3	698 007,4
Машино-места	63	888,6	49 962,7

Расходы на реализацию

Затраты составили **4 814,7 тыс.рублей**, или **0,47 %** от поступивших средств, в том числе:

Оплата труда отдела продаж – 2 935,4 тыс.рублей,

Реклама – 998,5 тыс.рублей,

Проведение аукциона¹ – 336,6 тыс.рублей,

Электронная регистрация – 330,8 тыс.рублей,

Оценка – 146,4 тыс.рублей,

Доработка сайта – 68 тыс.рублей.

В 2023 году Фонд Республики Татарстан планирует продолжить работу по реализации свободных помещений.

¹ Выгода от проведения аукциона составила 27 262,7 тыс.руб.

і) Обращения граждан и взаимодействие с участниками строительства

Одним из ключевых направлений деятельности Фонда Республики Татарстан является информационное сопровождение участников строительства, которое включает в себя следующие мероприятия:

- проведение представителями Фонда Республики Татарстан встреч с участниками долевого строительства;
- предоставление ответов на обращения участников строительства, направленные в адрес Фонда Республики Татарстан по почте и в электронном виде, в том числе через сервисы на сайте;
- предоставление устной информации участникам строительства, обращающимся на горячую линию Фонда Республики Татарстан;

і) Обращения граждан

Прием обращений граждан в Фонде Республики Татарстан осуществляется в соответствии с Положением о порядке рассмотрения обращений граждан в Фонде Республики Татарстан по защите прав граждан - участников долевого строительства (*приказ № 4/19-ПР от 25.10.2019*) и соглашением о взаимодействии.

По состоянию на 31.12.2022 в Фонд Республики Татарстан поступило 1 150 обращений граждан, из них:

- по адресу официальной электронной почты – 215 обращений,
- нарочно – 132 обращения,
- посредством электронного документооборота (далее - ЭДО) – 803 обращения.

Ответы на обращения отсылаются посредством почтового направления, либо на электронную почту адресата, либо в системе ЭДО.

На 31.12.2021 в Фонд Республики Татарстан поступило более 6000 звонков от граждан за получением устной консультации.

ii) Личный прием

Личный прием граждан в Фонде Республики Татарстан осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», Положением о порядке личного приема граждан в Фонде Республики Татарстан по защите прав граждан - участников долевого строительства (*приказ № 5/19-ПП от 26.10.2020*), соглашением о взаимодействии.

Личный прием граждан ведется:

- Исполнительным директором;
- Работниками отдела по работе с заявителями.

Личный прием осуществлялся по месту нахождения Фонда Республики Татарстан. За 2022 год Исполнительным директором Фонда Республики Татарстан на личном приеме принято более 50 человек.

iii) Информирование участников долевого строительства



Фонд Республики Татарстан размещает информацию о своей деятельности на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.fpdrt.ru).

На сайте размещена новостная лента о работе Фонда Республики Татарстан, информация об органах управления, учредительных документах, а также о проблемных объектах, содержащая визуальное отображение объектов и проводимых на них строительно-монтажных работ. На сайте размещена информация о продаже свободных помещений с указанием их подробного перечня.

Дополнительно на сайте размещены и иные сведения для участников строительства: памятка по включению в реестр требований участников строительства по делу о банкротстве застройщика ООО «Инвест-Строй Торг», регламент согласования договоров уступки права требования по договору участия в долевом строительстве и иные документы.

За 2022 год сайт Фонда Республики Татарстан посетил **10 325 уникальный пользователь**.

Фонд Республики Татарстан также обладает аккаунтами в социальной сети «ВКонтакте», а также каналом в мессенджере «Telegram», где участники строительства и все желающие могут узнать последние новости о деятельности Фонда Республики Татарстан.

 Группа ВКонтакте (https://vk.com/fpdrt)	 Telegram-канал (https://t.me/fpdrt)
Название: Фонд поддержки дольщиков Количество публикаций за отчетный период: 165 Количество подписчиков на отчетный период: 1 262 человека Средний охват каждой публикации: 288 человек	Название: Фонд поддержки дольщиков Количество публикаций за отчетный период: 199 Количество подписчиков на отчетный период: 386 человек Средний охват каждой публикации: 330 человек

iv) Согласование уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве

В Фонд Республики Татарстан поступают обращения участников строительства о согласовании договоров уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве.

Процесс согласования договоров уступки права требования по договору участия в долевом строительстве в Фонде Республики Татарстан определен в соответствующем регламенте (*приказ № 2-20-ПР от 19.10.2020*)

По итогам рассмотрения заявления участника строительства выносятся одно из двух решений:

- отказ в согласовании уступки.
- согласование уступки.

За 2022 год в Фонд Республики Татарстан поступило 12 заявлений, по 9 из которых вынесено решение о согласовании договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, по 3 - направлено уведомление об отказе в согласовании.

j) Судебная работа:

За 2022 год Фондом Республики Татарстан было принято участие:

- в 185 судебных заседаниях в судах общей юрисдикции;
- в 273 судебных заседаниях в Арбитражном суде Республики Татарстан, Одиннадцатом арбитражном апелляционном суде, арбитражном суде Поволжского округа.

Основные споры:

- споры по качеству переданных участникам строительства объектов;
- взыскание с участников строительства дебиторской задолженности;
- признание отсутствующими обременений с жилых и нежилых помещений, в отношении которых у Фонда РТ не возникло обязательств по передаче их в собственность участникам строительства и погашению в Едином государственном реестре недвижимости регистрационных записей по жилым и нежилым помещениям;
- передача Фонду Республики Татарстан прав и обязанностей застройщиков-банкротов;
- включение участников строительства в реестр требований участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика-банкрота;
- включение Фонда Республики Татарстан в реестр требований кредиторов застройщика-банкрота;
- признание договоров, заключенных участниками строительства в целях приобретения объекта недвижимости, договорами участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями действующего законодательства.

За 2022 год Фондом Республики Татарстан было подано:

- 26 исков в суды общей юрисдикции с требованиями к участникам строительства о взыскании дебиторской задолженности;
- 75 заявлений в Арбитражный суд Республики Татарстан о признании отсутствующими обременений с жилых и нежилых помещений, в отношении которых у Фонда РТ не возникло обязательств по передаче их в собственность участникам строительства.

к) Закупочная деятельность Фонда Республики Татарстан

В соответствии с положениями пункта 5 статьи 21.1 Федерального закона об участии в долевом строительстве (214-ФЗ) Фонд Республики Татарстан осуществляет закупки в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее - Закон № 223).

Фонд Республики Татарстан обязан при заключении договоров с контрагентами руководствоваться Законом № 223, а также размещать всю информацию по проведенным закупочным процедурам в Единой информационной системе в сфере закупок (далее - ЕИС).

В Фонде Республики Татарстан действует закупочная комиссия, состоящая из 5 человек.

За 2022 год в системе ЕИС было размещено 13 договоров между Фондом Республики Татарстан и его контрагентами, в том числе 1 договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательства застройщика по 1 проблемному объекту г. Казани. Среди указанных договоров также присутствуют 2 договора, заключенные по результатам конкурентных процедур закупок.

Дополнительно отметим, что Фонд Республики Татарстан в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 11.12.2014 № 1352 «Об особенностях участия субъектов малого и среднего предпринимательства в закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» исполнил обязательный объем закупок у субъектов малого и среднего предпринимательства.

l) Размещение информации в Единой информационной системе жилищного строительства.

В соответствии с Федеральным законом об участии в долевом строительстве (214-ФЗ) Фонд Республики Татарстан обязан размещать информацию в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) по проблемным объектам, в отношении которых Фонд Республики Татарстан является застройщиком.

По проблемным объектам за 2022 год в ЕИСЖС были размещены:

- проектные декларации;
- проектная документация, в том числе заключения экспертизы, результаты инженерных изысканий, извещения о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, проекты договоров участия в долевом строительстве, эскизный проект, градостроительный план земельного участка, схема планировочной организации земельного участка;
- отчетность застройщика (ежеквартально);
- фотоотчеты о ходе строительства объектов (обновляется ежемесячно).

m) Дальнейшие планы по работе Фонда Республики Татарстан

В 2023 году Фонд Республики Татарстан планирует продолжить реализацию объектов недвижимости путем проведения публичных торгов и последующей свободной продажи. План денежных поступлений от реализации свободных помещений на 2023 и 2024 года, утвержденный Федеральным фондом, составляет 4 825 033 тыс. рублей.

В рамках деятельности Фонда Республики Татарстан запланировано завершение мероприятий: по передаче помещений участникам строительства, по устранению замечаний в жилых и нежилых помещениях, а также претензионно-исковой и судебной работы по взысканию денежных средств.

Единая система сокращений:

Субъекты:

Фонд Республики Татарстан - Фонд Республики Татарстан по защите прав граждан – участников долевого строительства.

Федеральный фонд - публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», действующая в соответствии с Федеральным законом «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» от 29.07.2017 № 218-ФЗ.

С 01.01.2022 - публично-правовая компания «Фонд развития территорий».

Минстрой РТ – Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан.

Участник строительства - физическое лицо, имеющее к застройщику-банкроту требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и (или) нежилого помещения или денежное требование.

ТЗФ – ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий».

Федеральные законы:

Федеральный закон об участии в долевом строительстве (214-ФЗ) - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Федеральный закон о банкротстве (127-ФЗ) - Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

Федеральный закон о федеральном фонде (218-ФЗ) - 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» от 29.07.2017 N 218-ФЗ.

Проблемные объекты:

Жилой дом №57 по ул. Достоевского – проблемный объект «Жилой дом с магазинами по ул. Вишневого-Достоевского, 57 в Вахитовском районе г. Казани», застройщиком которого являлось ООО «Фирма «Свей». Адрес: г. Казань, ул. Достоевского, 57.

Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск – проблемный объект «323-квартирный жилой дом (поз.5) и подземная автостоянка на 134 автомобиля» расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Ноксинский спуск, застройщиком которого являлось ООО «ЖК «Молодежный». Адрес: г. Казань, ул. Чингиза Айтматова д.9.

Жилой дом №2 ЖК «МЧС» – проблемный объект «Социально-жилищный комплекс по ул. Ак. Губкина в Советском районе г. Казани. Жилой дом № 2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, с подземной автостоянкой, БКТП 1600 кВ, БКТП 1250 кВ, наружными сетями водоснабжения, фекальной и ливневой канализации, электроснабжения 10 кВ и 0,4 кВ, наружного освещения и теплоснабжения», расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Академика Губкина, и застройщиком которого являлось ООО «Фон». Адрес: г. Казань, ул. Зур Урам д.1К, корп. 3.

Жилой дом № 3 ЖК «МЧС» - проблемный объект «Проектная документация объекта Социально-жилищный комплекс по ул. Ак. Губкина в Советском районе г. Казани. Жилой дом №3 с подземной автостоянкой, БКТП 1250 кВ, наружными сетями водоснабжения, фекальной и ливневой канализации, электроснабжения 10 кВ и 0,4 кВ, наружного освещения и теплоснабжения», расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Академика Губкина, и застройщиком которого являлось ООО «Фон». Адрес: г. Казань, ул. Зур Урам д.1К, корп. 5.

Жилой дом №4 ЖК «МЧС» - проблемный объект «Социально-жилищный комплекс по ул. Ак. Губкина в Советском районе г. Казани. Жилой дом № 4 с подземной автостоянкой, БКТП 1250 кВ, наружными сетями водоснабжения, фекальной и ливневой канализации, электроснабжения 10 кВ и 0,4 кВ, наружного освещения и теплоснабжения», расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Академика Губкина, и застройщиком которого являлось ООО «Фон». Адрес: г. Казань, ул. Зур Урам д.1К, корп. 4.

Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина» - Объект «Завершение строительства жилого дома 71А-5/16-2/3 по ул. Четаева Ново-Савиновского района г. Казани со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже и полузаглубленной автостоянкой в пределах дворовой территории», застройщиком которого являлось ООО «Фирма «Свей». Адрес: г. Казань, ул. Четаева 14а, корп. 2.

Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина» - Объект «9-этажный 5-секционный жилой дом (стр№6) по ул. Чистопольская, квартал 71, Ново-Савиновского района г. Казань», застройщиком которого являлось ООО «Фирма «Свей». Адрес: г. Казань, ул. Чистопольская, 71Б.

Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия» - Объект «Многоквартирный жилой дом с встроенным детским садом и магазином по ул. К. Габишева», расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Комиссара Габишева, застройщиком которого являлось ООО «ПИК+». Адрес: г. Казань, ул. К. Габишева, 18А.

Жилой дом ЖК «Поколение» - Объект «20-ти этажный жилой дом со встроенным детским садом и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Аделя Кутуя, д.83а, застройщиком которого являлся ООО «Инвест-Строй Торг».

Иные сокращения:

Решение о финансировании – решение, принимаемое Наблюдательным советом федерального фонда о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов застройщиков-банкротов и о предоставлении согласия на совершение сделок по безвозмездной передачи имущества федерального фонда.

Соглашение о финансировании - соглашение о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов застройщиков-банкротов, заключаемое между Фондом Республики Татарстан и федеральным фондом.

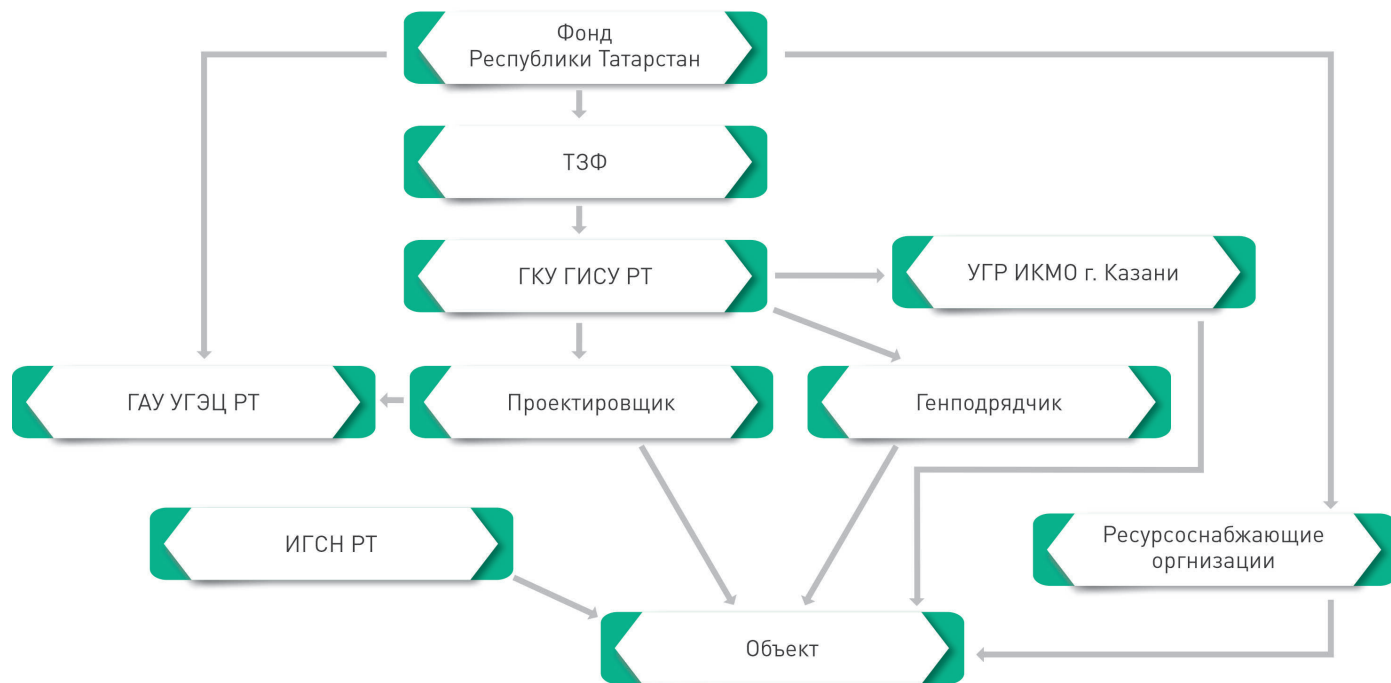
РТУС – реестр требований участников строительства.

ДДУ - договор долевого участия в строительстве.

ЕИСЖС - Единая информационная система жилищного строительства.

Договор о передаче помещения – договор (договор участия в долевом строительстве, предварительный договор, инвестиционный договор), заключенный участниками строительства с застройщиком – банкротом, с целью передачи помещения.

Схема взаимодействия организаций для завершения строительства проблемных объектов



Статьи затрат	Наименование объекта								Всего по статьям затрат тыс. рублей
	Жилой дом №57 по ул. Достоевского тыс. рублей	Жилой дом №2 ЖК «МЧС» тыс. рублей	Жилой дом №3 ЖК «МЧС» тыс. рублей	Жилой дом №4 ЖК «МЧС» тыс. рублей	Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск тыс. рублей	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина» тыс. рублей	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина» тыс. рублей	Жилой дом ЖК «Мелодия» тыс. рублей	
Строительно-монтажные работы	15 974,4	104 310,6	96 697,2	24 074,3	71 816,6	226 236,9	28 014,3	275 678,4	842 802,7
Проектно-изыскательские работы и авторский надзор	240	-	2 394,6	490	-	-	-	4 830	7 954,6
Осуществление функций Технического Заказчика	5 254,5	-	-	2 768,5	5 068,2	8 738,0	-	4 392,3	26 221,5
Технологическое присоединения к инженерным сетям	-	-	165,8	-	-	-	220,7	231,8	618,3
Государственная экспертиза проектно-сметной документации	-	-	-	-	-	-	-	391,9	391,9
Аренда земельного участка	4,6	256,8	310,5	310,5	79,0	2 521,2	677,9	137,5	4 298,0
Банковское сопровождение	-	-	-	-	-	173,8	2,2	1 752,7	1 928,7
Жилищно-коммунальные услуги	479,6	2 652,2	3 909,8	4 489,6	428,8	2 635,8	2 026,8	191,1	16 813,7
Судебные издержки	-	-	-	-	-	-	-	497,5	497,5
Уменьшение площади	-	-	-	-	-	-	-	571,5	571,5
Всего по объектам	21 953,1	107 219,6	103 477,9	32 132,9	77 392,6	240 305,7	30 941,9	288 674,7	902 098,4

Информация по свободным помещениям

№ п/п	Наименование объекта	Тип помещений								ИТОГО свободных помещений, шт.
		квартира		офис		кладовка		машино-место		
		кол-во, шт.	площадь, кв.м.	кол-во, шт.	площадь, кв.м.	кол-во, шт.	площадь, кв.м.	кол-во, шт.	площадь, кв.м.	
1	Жилой дом № 57 по ул. Достоевского	30	2 204,9	8	1 496,2	-	-	67	918,1	105
2	Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	20	1122,3	3	413,9	55	272,8	145	2332,6	223
3	Жилой дом №3 ЖК «МЧС»	144	10448,9	-	-	59	305,6	244	4138,8	447
4	Жилой дом №4 ЖК «МЧС»	327	19695,4	-	-	292	1 418,5	282	4921,2	901
5	Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск	34	1951,4	11	1083,30	-	-	98	1351,9	143
6	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	79	6 417,6	17	3 163,2	-	-	128	2180,6	224
7	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина»	1	67,50	23	1 791,10	-	-	-	-	24
8	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	-	-	1	235,4	-	-	80	1248,60	81
ИТОГО		635	41908,0	63	8 183,1	406	1 996,9	1044	15739,9	2 148

Имущественные права Фонда Республики Татарстан к застройщикам-банкротам и участникам строительства, а также размер принятых от застройщиков-банкротов обязательств перед участниками строительства на 31.12.2022.

№	Объект	Сторона (застройщик)	№ и дата договора	Сумма переданных обязательств перед участниками строительства (тыс. рублей)	Стоимость передаваемого имущества (прав) (тыс. рублей)	Сумма передаваемых прав требований к участникам строительства (тыс. рублей)	Размер прав требований Фонда к Застройщику (тыс. рублей)	Размер требований Фонда, включенных в реестр требований кредиторов застройщика-банкрота (тыс. рублей)
1	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	ООО «Фирма «Свей»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 17 августа 2020 года. <i>(в редакции дополнительных соглашений)</i>	758 613,0	482 612,6	767,2	276 000,4	276 000,4
2	Жилые дома № 2,3,4 ЖК «МЧС»	ООО «ФОН»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 14 июля 2020 года. <i>(в редакции дополнительных соглашений)</i>	2 212 977,9	1 227 358,0	43 593,2	3 721 435,3	3 721 355,9
3	Жилой дом № 5 по ул. Ноксинский спуск	ООО «ЖК «Молодежный»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 5 ноября 2020 года. <i>4(в редакции дополнительных соглашений)</i>	571 187,1	68 823,6	49,6 <i>(уменьшено на основании судебных актов)</i>	502 363,5	502 332,5
4	Жилой дом № 3 ЖК «Золотая середина»	ООО «Фирма «Свей»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 25.02.2021 <i>(в редакции дополнительных соглашений)</i>	829 191,2	638 075,0	20 568,7 <i>(увеличена на основании судебных актов)</i>	572 439,4 <i>(с учетом судебных актов об исправлении опечаток)</i>	571 227,8
5	Жилой дом № 6 ЖК «Золотая середина»	ООО «Фирма «Свей»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 25.02.2021 <i>(в редакции дополнительных соглашений)</i>	381 323,1		1 860,6 <i>(увеличена на основании судебных актов)</i>		
6	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	ООО «ПИК+»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 31 января 2022 года	400 194,0	365 710,0	1 586,8 <i>(уменьшена на основании судебных актов)</i>	34 484,0	33 927,5
ИТОГО				5 153 486,3	2 782 579,2	68 426,1	5 106 722,6	5 104 844,1

Схема финансирования мероприятий по завершению строительства объектов





Общество с ограниченной ответственностью «Оценка, Консалтинг, Аудит»
420015, г.Казань, ул.Карла Маркса, д.50/8, оф.18
тел. (843) 297-58-93, тел./факс (843) 238-33-01
e-mail: o_c_a@inbox.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской отчетности

Фонда Республики Татарстан

по защите прав граждан – участников долевого строительства за 2022 год

Учредителям
Фонда Республики Татарстан
по защите прав граждан – участников
долевого строительства

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Фонда Республики Татарстан по защите прав граждан – участников долевого строительства (ОГРН 1191690084750), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, отчета о целевом использовании средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Фонда Республики Татарстан по защите прав граждан – участников долевого строительства по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства и учредителей аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Учредители несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с учредителями аудируемого лица, 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.

Р.Р.Азмитов

Генеральный директор,

руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОПНЗ 22006137960)



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Оценка, Консалтинг, Аудит»

420015, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Карла Маркса, д. 50/8, оф. 18

ОПНЗ 12006132816

04 июля 2023 года.

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.**

		КОДЫ		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		20	06	2023
Организация	ФОНД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	По ОКПО		
		41887156		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
		1655425486		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2		
Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки		64.99		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ/ ОКФС		
Фонды / Частная собственность		70400	16	
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКЕИ		
		384		
Местонахождение (адрес) 420021, Татарстан респ, Казань г, Московская ул, дом 53/6, помещение 5				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)
индивидуального аудитора ООО "ОК АУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	1657040001
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1021603150887

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	6 534	8 710	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 131	1 972	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	7 665	10 682	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	4 848 401	8 415 447	3 510 448
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	164	-	333 127
	Дебиторская задолженность	1230	2 753 401	2 329 055	1 636 614
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	946 869	115 676	709
	Прочие оборотные активы	1260	-	15	3
	Итого по разделу II	1200	8 548 835	10 860 193	5 480 901
	БАЛАНС	1600	8 556 500	10 870 875	5 480 901

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ⁶				
	Паевой фонд	1310	30	30	30
	Целевой капитал	1320	-	-	-
	Целевые средства	1350	7 687 265	8 210 686	1 987 663
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	7 687 295	8 210 716	1 987 693
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	88 229	10 802	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	6 775	8 710	-
	Итого по разделу IV	1400	95 004	19 512	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	332 995	1 540 882	3 493 208
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	441 206	1 099 765	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	774 201	2 640 647	3 493 208
	БАЛАНС	1700	8 556 500	10 870 875	5 480 901

Руководитель

Новиков И.А.

(подпись) (расшифровка подписи)

" 20 " июня 2023 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
 2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности незначителен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

3. Указывается отчетная дата отчетного периода.

4. Указывается предыдущий год.

5. Указывается год, предшествующий предыдущему.

6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).

7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах
за 2022 г.

Организация ФОНД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки
Организационно-правовая форма / форма собственности Фонды / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710002	
Дата (число, месяц, год)	20	06
По ОКПО	41887156	
ИНН	1655425486	
по ОКВЭД 2	64.99	
по ОКОПФ/ ОКФС	70400	16
по ОКЕИ	384	

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	1 310 424	-
	Себестоимость продаж	2120	(662 658)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	647 766	-
	Коммерческие расходы	2210	(47 990)	(9 859)
	Управленческие расходы	2220	(-)	(-)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	599 776	(9 859)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(-)	(-)
	Прочие доходы	2340	36 352	70 471
	Прочие расходы	2350	(18 163)	(197)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	617 965	60 415
	Налог на прибыль	2410	(4 622)	(12 083)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(2 649)	(14 055)
	отложенный налог на прибыль	2412	(1 972)	1 972
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	613 343	48 332

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	613 343	48 332
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Новиков И.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 20 " июня

2023 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

Приложение №2
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказа Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

Отчет о целевом использовании средств
за 2022 г.

Организация **ФОНД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и
пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Фонды / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД	0710003		
Дата (число, месяц, год)	20	06	2023
По ОКПО	41887156		
ИНН	1655425486		
по ОКВЭД 2	64.99		
по ОКОПФ/ ОКФС	70400	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	код НИ/ стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
1	2	3	4	5
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	8 211 081	1 987 663
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	902 098	6 216 239
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности организации	6240	614 476	48 332
	Прочие	6250	4 464	32 635
	Всего поступило средств	6200	1 521 038	6 297 206
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	(2 014 859)	(71 640)
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	(-)	(-)
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	(-)	(-)
	иные мероприятия	6313	(2 014 859)	(71 640)
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	(-)	(466)
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	(-)	(191)
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	(-)	(-)
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	(-)	(-)
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	(-)	(-)
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	(-)	(-)
	прочие	6326	(-)	(275)
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	(-)	(-)
	Прочие	6350	(29 995)	(2 077)
	Всего использовано средств	6300	(2 044 854)	(74 183)
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	7 687 265	8 210 686

Руководитель  **Новиков И.А.**
(подпись) (расшифровка подписи)

" 20 " июня 2023 г.

Примечания
1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

Идентификатор: d7156562-ff60-4b3b-8ab7-7f5b5bd31f871

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ДЕКЛАРАЦИЯ	ФОНД РТ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА , Новиков Иван Александрович, ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	20.06.23 15:59 (MSK)	Сертификат 019C5A9000A9AE6A8C490FF58F6D76782B
	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 14 ПО РЕСПУБЛИКЕ	20.06.23 16:17 (MSK)	Сертификат 00A3CB81B8B6F4FCDBF4E13028365E0D10

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ФОНДА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

за 2022 год

1. Общие сведения об организации

- 1.1.** Полное наименование организации - **ФОНД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**
- 1.2.** Сокращенное наименование организации – **ФОНД РТ.**
- 1.3.** Организационно-правовая форма: **некоммерческая организация.**
- 1.4.** Место нахождения организации - **Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 53/6, этаж 3, помещение 5.**
- 1.5.** Организация внесена в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией ФНС РФ №18 по РТ 23 октября 2019г. за основным государственным регистрационным номером 1191690084750.
- 1.6.** Сведения о постановке Организации на налоговый учет – **ФОНД РТ поставлено на налоговый учет 23.10.2019г. в МРИ ФНС № 14 по РТ, идентификационный номер налогоплательщика: 1655425486.**
- 1.7.** Телефон: **8 (843) 500-51-36**
- 1.8.** Адрес Фонда в сети интернет: **<http://fpdrt.ru>**
- 1.9.** Целью деятельности Фонда является урегулирование обязательств застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Республики Татарстан и признанных несостоятельными (банкротами), перед участниками строительства путем передачи Фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и (или иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан – участников долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и (или) завершения строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – объекты инфраструктуры), для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность. ОКВЭД 64.99 Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки.
- 1.10.** Фонд в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Татарстан, а также Уставом Фонда.
- 1.11.** Бухгалтерская отчетность Фонда сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

- 1.12.** Среднесписочная численность работников Организации на 31.12.2022г. - 3 человека.
- 1.13.** Организация обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств не имеет.
- 1.14.** Учредителем Фонда является субъект РФ Республика Татарстан. Права учредителя осуществляет орган государственной власти Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства
- 1.15.** Руководство деятельностью Фонда осуществляется высшим коллегиальным органом Фонда - Советом Фонда.
- 1.16.** Состав Совета Фонда утвержден приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства 17.10.2019г. №138/о, приказом № 127/о от 14.10.2022г.:
- Председатель Совета:
Нигматуллин Рустам Камильевич - первый заместитель Премьер-министра Республики Татарстан,
Члены Совета:
Гимаев Ильшат Сахапович - заместитель министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан,
Кирпичников Алексей Константинович - помощник Первого заместителя Премьер-министра Республики Татарстан,
Нигматзянов Азат Робертович - первый заместитель Руководителя Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани по вопросам градостроительной политики,
Новиков Иван Александрович - исполнительный директор Фонда;
Шакиров Рафар Мирзанурович - первый заместитель директора КГУ «Главное инвестиционно-строительное управление Республики Татарстан (до 11.11.2020).
- 1.17.** Единоличный исполнительный орган Фонда - Исполнительный директор Новиков Иван Александрович (Протокол № 1 заседания Совета Фонда от 17.10.2019г., Протокол № 25 заседания Совета Фонда от 03.10.2022). Исполнительный директор Фонда осуществляет руководство текущей деятельностью Фонда, подотчетен Совету Фонда и организует выполнение его решений.
- 1.18.** Орган, осуществляющий надзор за деятельностью Фонда - Попечительский совет Фонда.
Попечительский совет осуществляет надзор за деятельностью Фонда, принятием другими органами Фонда решений и обеспечением их исполнения, использованием средств Фонда, соблюдения Фондом законодательства.
Состав попечительского совет утвержден Решением Совета Фонда (протокол № 5 от 27.11.2020 г., протокол № 17 от 26.11.2021 г., протокол № 27 от 21.12.2022 г.,) в следующем составе:
Председатель Совета:
Гильманов Рафаиль Валиевич –секретарь Совета безопасности Республики Татарстан,
Члены Совета:
Айзатуллин Марат Мансурович - министр строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан;
Валеева Зилия Рахимьяновна - председатель Общественной палаты Республики Татарстан,
Гафаров Рустем Гильфанович - руководитель исполнительного комитета муниципального образования г. Казань,
Загидуллин Рустем Ильдусович - министр юстиции Республики Татарстан.
- 1.19.** Контрольно-ревизионный орган Фонда - Ревизионная комиссия (Ревизор) Фонда.
Решением Совета Фонда ревизором Фонда избрана Яковлева Элина Ринатовна (протокол № 1 заседания Совета Фонда от 17.10.2019г.). Решением Совета Фонда принят отказ Яковлевой Элины Ринатовны от исполнения обязанностей ревизора Фонда. Ревизором

Фонда избрана Хастиева Наиля Мирбатовна (протокол № 11 заседания Совета Фонда от 07.06.2021г.).

1.20. Организация бухгалтерского учета в Организации.

Ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуется руководителем Фонда.

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера – Перагину Аллу Валентиновну.

1.21. Сведения об аудитор:

Общество с ограниченной ответственностью «Оценка, Консалтинг, Аудит», ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемых организаций аудиторов 12006132816, являющееся членом Саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциации «Содружество».

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1021603150887.

2. Источники финансирования деятельности Фонда

Фонд создан субъектом Российской Федерации – Республикой Татарстан в форме некоммерческой организации и осуществляет свою деятельность за счет:

- средств целевой финансовой помощи, представляемой публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (с 01 января 2022 года – Публично-правовая компания «Фонд развития территорий») на финансирование мероприятий по завершению строительства проблемных объектов;

- иных источников.

В соответствии с пунктом 2.3 Устава Фонда Фонд осуществляет следующие виды деятельности:

— завершение строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан - участников долевого строительства, и (или) завершение строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов инфраструктуры, для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность, за счет денежных средств, предоставляемых публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429);

— передача объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

— передача завершенным строительством объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;

— взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и застройщиками;

— обращение в арбитражный суд с заявлением о намерении стать приобретателем прав застройщика;

— реализация свободных объектов (помещений, машино-мест в составе многоквартирных домов, принадлежащих Фонду на праве собственности) в порядке, определенном соглашениями о финансировании мероприятий по завершению строительства, заключенных с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий».

В 2022 году расходы Фонда были в основном связаны с финансированием строительства проблемных объектов в соответствии с соглашениями о предоставлении целевой финансовой помощи, заключенными с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (Фонд развития территорий).

Согласно условиям заключенных соглашений о финансировании мероприятий по завершению строительства, заключенных с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (Фонд развития территорий, далее – Федеральный фонд), последний предоставляет целевую финансовую помощь для целей завершения строительства проблемных объектов, переданных Фонду в соответствии с ст.ст.201.15-1 и 201.15-2 Закона о банкротстве, урегулирование обязательств перед участниками строительства, путем передачи им объектов долевого строительства и реализация свободных от прав третьих лиц свободных помещений, расположенных в объектах, завершение строительства которых осуществлено за счет целевых средств. Денежные средства, полученные от реализации свободных объектов, подлежат направлению в Федеральный фонд.

В соответствии с пунктом 1 статьи 3 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (далее – Закон от 12 января 1996 № 7-ФЗ) деятельность Фонда осуществляется в рамках утвержденной сметы административно-хозяйственных расходов.

В соответствии с положениями пункта 6 статьи 21.1 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 Советом Фонда были утверждены:

- план деятельности фонда;
- финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда;
- смета административно-хозяйственных расходов Фонда.

3. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

3.1. Основы составления отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности:

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 №402-ФЗ;
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 №34н;
- Положений по бухгалтерскому учету и иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации;
- Приказ Минфина России от 02.07.2010г. №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Приказ Организации «Об учетной политике для целей бухгалтерского учета» № 1-У от 09.01.2021г.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета о целевом использовании средств, и настоящих Пояснений.

Отчетным годом является календарный период с 01.01.2022 по 31.12.2022.

Активы и обязательства Организации отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения погашения. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5% (*процент утверждённый УП*).

3.2. Основные положения учетной политики для целей бухгалтерского учета

Основы ведения бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

Основание: часть 3 статьи 7 Закона от 6 декабря 2011 № 402-ФЗ.

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано.

Контроль над финансово-хозяйственной деятельностью

На основании Устава контроль над финансово-хозяйственной деятельностью Фонда осуществляет Ревизионная комиссия (Ревизор) Фонда.

Основание: часть 1 статьи 19 Закона № 402-ФЗ, информация Минфина России № ПЗ-11/2013.

Уровень существенности

Критерий для определения уровня существенности устанавливается в размере 5 (пяти) процентов от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

Существенная ошибка, выявленная после даты подписания годовой бухгалтерской отчетности, исправляется в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»

3.3. Расшифровка информации, представленной в бухгалтерской отчетности

Учет основных средств

Учет основных средств

1.1. Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» осуществляется ретроспективно в упрощенном порядке.

1.2. Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» осуществляется перспективно.

1.3. ФСБУ 6/2020 не применяется к ОС, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. К незначительным активам организации относятся:

ОС стоимостью за единицу до 100 000 руб.;

затраты на ремонт и техническое обслуживание ОС периодичностью более 12 месяцев стоимостью до 100 000 руб.;

Стоимостной лимит для незначительных ОС проверяется ежегодно.

1.4. Учет незначительных активов ведется на счете 10.21 «Малоценное оборудование и запасы» по субсчетам:

10.21.1 «Приобретение малоценного оборудования и запасов»;

10.21.2 «Выбытие малоценного оборудования и запасов».

В момент приобретения (создания) активов:

Дт 10.21.1 Кт 60 — оприходование активов;

Дт 20.01 Кт 10.21.2 – признание в расходах стоимости активов;

Счет расходов соответствует счету расходов, куда включалась бы амортизация незначительных активов.

В момент передачи в эксплуатацию незначительных активов:

Дт 10.21.2 Кт 10.21.1 – передача в эксплуатацию активов;

Дт МЦ.004 – оприходование за балансом активов.

1.5. Учет ведется отдельно по каждому инвентарному объекту.

1.6. Фактические затраты при осуществлении капитальных вложений определяются без учета скидок, без учета дисконтирования в связи с отсрочкой платежа более 12 месяцев, без учета обязательств по демонтажу. Иные дополнительные расходы включаются в фактические затраты на капитальные вложения. Фактическая себестоимость капвложений при оплате неденежными средствами соответствует балансовой стоимости передаваемых активов.

1.7. Амортизация начисляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства в бухучете, линейным способом по всем объектам.

1.8. Ликвидационная стоимость основного средства определяется, если выгода от его выбытия составит более 100 тыс. руб. Иначе она признается равной нулю.

1.9. Последующая оценка основных средств на отчетную дату осуществляется по первоначальной стоимости.

Переоценка основных средств в Организации не проводится.

Движения по основным средствам в 2022 году не было.

Движения по нематериальным активам в 2022 году не было.

В составе основных средств на 31.12.2021 и 31.12.2022 отражены права пользования активами

По строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса отражены следующие виды основных средств, тыс. руб.:

Наименование	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода		
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		-	Выбыло объектов		Начислена амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
						Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства - всего в т. ч.	за 2022г	8 710	-	-	-	-	2 176	8 710	2 176	
Права пользования активами	за 2022г	8 710	-	-	-	-	2 176	8 710	2 176	

Учет арендованного имущества по ФСБУ 25/2018

Начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год применяется Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н).

Арендатор признает арендованное имущество как право пользования активом (ППА) (п. 10 ФСБУ 25/2018). В бухгалтерском учете и отчетности предметы аренды отражаются как собственные активы (предмет аренды по характеру использования относится к основным средствам). Такой порядок применяется вне зависимости от условий договора, согласно которым предмет аренды может учитываться на балансе арендодателя или арендатора (п. 2 ФСБУ 25/2018). Как и стоимость собственных основных средств, стоимость ППА погашается через амортизацию (п. 17 ФСБУ 25/2018).

Одновременно с активом признаются обязательство по аренде, которое первоначально определяется как сумма будущих арендных платежей за весь срок договора аренды.

Будущие арендные платежи оцениваются по приведенной стоимости, то есть путем дисконтирования их номинальных величин (п. 14 ФСБУ 25/2018). После признания обязательство по аренде увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину

фактически уплаченных арендных платежей (п. 18 ФСБУ 25/2018). Начисленные проценты отражаются у арендатора в расходах и списываются потом в Кредит счета 86 (п. 20 ФСБУ 25/2018).

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде могут пересматриваться при изменении (п. 21 ФСБУ 25/2018):

- условий договора аренды;
- намерения продлевать или сокращать срок аренды;
- величины арендных платежей.

При изменении величины обязательства по аренде пересматривается ставка дисконтирования (п.п.15, 22 ФСБУ 25/2018).

Учет запасов

Единицей учета запасов является номенклатурный номер материального запаса.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются на счете 10 «Материалы». Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

При вводе материально-производственных запасов, которые используются в некоммерческой деятельности в эксплуатацию, они списываются с кредита счета 10 в дебет счета 20 субконто «Некоммерческая деятельность».

При вводе материально-производственных запасов, которые используются в производственной деятельности в эксплуатацию, они списываются с кредита счета 10 в дебет счета 20 субконто «Производственная деятельность».

При выбытии и вводе в эксплуатацию все материально-производственные запасы оцениваются по средней себестоимости.

Расшифровка статьи 1210 баланса «Запасы» в тыс. руб.:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	за 2022 год	8 415 447,4	-	3 868 199,3	(7 435 245,5)	-	-	-	4 848 401,2	-
в том числе:										
Строительство объектов	за 2022 год	7 925 888,5	-	332 116,7	(6 772 587,1)	-	-	-	1 485 418,1	-
товары для перепродажи	за 2022 год	489 558,9	-	3 536 082,6	(662 658,4)	-	-	-	3 362 983,1	-

Материально-производственные запасы представлены затратами в незавершенное строительство и готовой продукцией.

Учет расходов по завершению строительства проблемных объектов осуществляется с использованием счета 20 «Основное производство». На 20 счете ведется учет расходов в разрезе видов объектов строительства по статьям затрат согласно сводно-сметным расчетам по субсчетам.

В результате строительства фондом также получены свободные объекты недвижимости, свободные от прав третьих лиц, на которые Фонд регистрирует право собственности. Учет объектов осуществляется с использованием счета 43 «Готовая продукция».

Учет денежных средств и денежных эквивалентов

В состав денежных средств включаются денежные средства в кассе, на счетах в банке, и прочие денежные средства. Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые не подвержены риску изменения стоимости, относятся к денежным эквивалентам. Для классификации в балансе в качестве денежных эквивалентов активы должны быть доступны Фонду для использования по его требованию в любой момент времени.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств организации, находящиеся на рублевых счетах в банках, в тыс. руб.:

№	Наименование показателя	На 31.12.2022 год
1	Рублевые счета	65 940,0
2	Депозитные счета	880 929,0
	Итого	946 869,0

Учет финансовых вложений

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, определяемой в зависимости от способа поступления финансовых вложений.

Организация ведет аналитический учет финансовых вложений по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является организация, организациям-заемщикам и т. п.).

Движений по финансовым вложениям в 2022 году не было.

Анализ структуры дебиторской и кредиторской задолженности

Дебиторская задолженность Фонда отражена в статье 1230 баланса и по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 2 753 401 тыс. руб. в том числе:

Вид дебиторской задолженности	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			Поступление	Выбыло	
Краткосрочная дебиторская задолженность- всего в том числе	2022	2 329 055	2 113 248	(1 688 902)	2 753 401
Прочие расчеты с дебиторами и кредиторами – Расчеты с должниками – участниками долевого строительства	2022	43 131	1 913 220	(1 545 710)	410 641
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами – Требования к застройщикам-банкротам	2022	2 281 980	60 235	(3 252)	2 338 963

Расчеты с бюджетом	2022	3 938	38 070	(39 740)	2 268
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2022	6	101 581	(100 200)	1 387
Прочие расчеты	2022	-	142	-	142

По состоянию на 31.12.2022 источник создания резерва не определен источником средств целевого финансирования. В связи с чем резервы по сомнительным долгам не созданы. Задолженность в целом не имеет признаков сомнительной задолженности, за исключением требований к застройщикам – банкротам. При этом, задолженность по данной статье сомнительной нельзя признать в полном объеме, так как до момента представления бухгалтерской финансовой отчетности поступления от ее погашения составила 2 338 963 тыс. руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность Фонда отражена о строке 1520 баланса и по состоянию на 31.12.2022 составила 332 995 тыс. руб., в том числе:

Вид кредиторской задолженности	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			Поступление	Выбыло	
Краткосрочная кредиторская задолженность- всего в том числе	2022	1 540 882	2 670 215	(3 878 102)	332 995
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2022	445 434	687 701	(951 144)	181 991
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами – задолженность перед участниками строительства	2022	385 864	494 593	(858 012)	22 445
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2022	709 584	1 435 185	(2 019 116)	125 653
Расчеты с бюджетом	2022	-	52 736	(49 830)	2 906

Долгосрочные обязательства Фонда представлены заемными средствами, отражены по статье 1410 баланса и по состоянию на 31.12.2022 составили 88 229 тыс. руб.

Учет целевого финансирования

Расшифровка статьи баланса 1350 «Целевое финансирование»

Статья «Целевое финансирование» на 31.12.2022 г. сформирована в тыс. руб. за счет:

Целевые средства	Сумма
Остаток на 31.12.2021	8 211 081
Целевые взносы	902 098
Прибыль от приносящей доход деятельности	614 476
Прочие поступления	4 464
Расходы на целевые мероприятия	(2 014 859)
Прочие	(29 995)
Итого	7 687 265

Учет полученных средств целевого финансирования

Получение средств целевого финансирования отражается в момент начисления обязательства записями по кредиту счета 86 «Целевое финансирование».

Учет расчетов по налогу на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Оценочные обязательства (строка 1540 баланса)

Оценочные обязательства, отраженные по строке 1540 баланса – Резервы предстоящих расходов прочие – представлены начисленными суммами по статьям затрат в соответствии с сводно-сметными расчетами на строительство по каждому объекту. Указанное связано что на момент ввода объектов в эксплуатацию не все затраты по строительству объектов представлены подрядчиками. По мере дальнейшего предъявления затрат оценочные обязательства погашаются в тыс. руб.:

Наименование показателя	Остаток на начало года	Погашено	Признано	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства – Резервы предстоящих расходов прочие	1 099 764	(658 558)	-	-	441 206

Оценочные обязательства под резерв на предстоящую оплату отпусков в балансе не отражены ввиду того, что их величина в результате округления не попадает в балансовую статью (составляет менее 1 тыс.руб.)

Резерв под обесценение финансовых вложений, материально-производственных запасов

Отчисления в резерв под обесценение финансовых вложений производятся на дату составления отчетности (при наличии устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые Организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности).

Величина резерва определяется как разница между учетной и расчетной стоимостью финансового вложения. Определение расчетной стоимости финансовых вложений производится с привлечением независимого оценщика.

Резервы под обесценение финансовых вложений не создавались ввиду отсутствия финансовых вложений.

Резервы под обесценение материально-производственных запасов не создавались, ввиду отсутствия признаков обесценения готовой продукции, представленной объектами недвижимости.

Инвентаризация имущества и обязательств

Инвентаризация имущества и обязательств проводится на основании Приказа Минфина РФ от 13.06.1995 N 49 (ред. от 08.11.2010) "Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств"

Инвентаризация имущества и обязательств проводится раз в год перед составлением годового баланса (кроме имущества, инвентаризация которого проводилась не ранее 1 октября отчетного года), по отдельному распоряжению руководителя, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными и отраслевыми стандартами, регулирующими ведение бухгалтерского учета. При этом основные средства инвентаризируются раз в три года.

В Фонде проведена инвентаризация расчетов и готовой продукции по состоянию на 31.12.2022.

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	Примечания
Материально-производственные запасы	31.12.2022	Расхождений не выявлено
Расчеты с дебиторами и кредиторами	31.12.2022	Расхождений не выявлено

Поступления и использование средств целевого финансирования

Поступления средств (строка 6200 Отчета о целевом использовании средств) в тыс. руб.:

№	Наименование показателя	За 2022 г.
1	Целевые взносы (финансирование из ППК на строительство объектов)	902 098
2	Прибыль от приносящей доход деятельности	614 476
3	Прочие поступления	4 464
	Итого	1 521 038

При этом остаток средств на начало отчетного периода (01.01.2022) составлял 8 211 081 тыс. руб.

Использование средств (строка 6400 Отчета о целевом использовании средств) в тыс. руб.:

Расходы

№	Наименование показателя	За 2022 г.
1.	Расходы на целевые мероприятия	(2 014 859)
3.	Прочие	(29 995)
	ИТОГО	(2 044 854)

Доходы и расходы по коммерческой деятельности

Выручка (прочие доходы) отражается в отчете о финансовых результатах за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей. В деятельности Фонда в 2022 году отсутствуют выручка от обычной деятельности, доходы от участия в других организациях, проценты к получению и соответствующие им расходы в тыс. руб.:

Наименование показателя	Код	За 2022год
Выручка	2110	1 310 424
Себестоимость продаж	2120	(662 658)
Валовая прибыль (убыток)	2100	647 766
Коммерческие расходы	2210	(47 990)
Управленческие расходы	2220	
Прибыль (убыток) от продаж	2200	599 776
Доходы от участия в других организациях	2310	
Проценты к получению	2320	
Проценты к уплате	2330	-
Прочие доходы	2340	36 352
Прочие расходы	2350	(18 163)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	617 965

Текущий налог на прибыль	2410	(4 622)
в т. ч. Текущий налог на прибыль	2411	(2 649)
Отложенный налог на прибыль	2412	(1 972)
Чистая прибыль (убыток)	2400	613 343

Расшифровка доходов (расходов)

№	Наименование деятельности	2022 год	
		доходы	расходы
1	Доходы от реализации свободных объектах	1 308 546	-
2	Доходы от субаренды земельного участка	1 878	
3	Проценты по депозитам	15 838	
4	Прочие внереализационные доходы	20 514	
5	Себестоимость реализации свободных объектах		662 658
6	Коммерческие расходы		47 990
7	Прочие внереализационные расходы		18 163
8	Налог на прибыль		4 622
Итого		1 346 776	733 433

3.4. Основные положения учетной политики по налоговому учету

Налоговый учет ведется с применением регистров бухгалтерского учета, дополненными необходимыми реквизитами по правилам главы 25 Налогового кодекса РФ. Налоговый учет ведется с применением ПБУ 18/02.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

3.5. Оплата труда

В 2022 году фонд оплаты труда, включая начисления на заработную плату, составил 357,5 тыс. руб.

Численность сотрудников на 31.12.2022 оставляет три человека, для которых работа в Фонде является работой по совместительству (внешнее совместительство), с занятостью 0,4 ставки от тарифной ставки (оклада). Все сотрудники относятся к административно-управленческому персоналу.

Аналитическим регистром налогового учета для целей определения налоговой базы по НДФЛ является регистр налогового учета по налогу на доходы физических лиц.

Оценочные обязательства под резерв на предстоящую оплату отпусков в балансе не отражены ввиду того, что их величина в результате округления не попадает в балансовую статью (составляет менее 1 тыс. руб.)

3.6 Корректировки при переходе на ФСБУ 6/2020 и 25/2018 отражены по состоянию на 31.12.2021г в межотчетном периоде

Бухгалтерский баланс, тыс. руб.

Показатель статьи	№строки	Сумма на 31.12.2021 До корректировки	31.12.2021 После корректировки	Сумма корректировки
Основные средства	1150	-	8 710	8 710

При единовременной корректировки возникла разница в размере 8 710,0 рублей в результате признания права пользования активов (ППА) и включения в расходы периода основных средств стоимостью ниже установленного лимита.

Показатель статьи	№строки	Сумма на 31.12.2021 До корректировки	Сумма на 31.12.2021 После корректировки	Сумма корректировки
Отложенные налоговые активы	1350	8 210 686	8 211 081	395

Показатель статьи	№строки	Сумма на 31.12.2021 До корректировки	31.12.2021 После корректировки	Сумма корректировки
Прочие обязательства	1450	0	8 710	8 710

В результате корректировки признано обязательство по аренде, которое первоначально определяется как сумма будущих арендных платежей за весь срок договора аренды.

Показатель статьи	№строки	Сумма на 31.12.2021 До корректировки	31.12.2021 После корректировки	Сумма корректировки
Остаток средств на начало отчетного периода	6100	8 210 686	8 211 081	395

Корректировка произведена за счет отнесения разницы изменения балансовой статьи основные средства на результат от приносящей доход деятельности по итогам 2021 года.

На 31.12.2022г Строка № 6240 «Прибыль от приносящей доход деятельности» состоит из Чистой прибыли по текущей деятельности строки 2400 в размере 613 343,0 и разница в сумме превышения стоимости ППА над обязательством по аренде в размере 1 131,0, которая отнесена на нераспределенную прибыль в 2022 году.

3.6. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонам фонда являются физические и юридические лица, способные оказывать влияние на принятие решений.

Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан – орган, осуществляющий функции учредителя Фонда,

Нигматуллин Рустам Камильевич – председатель Совета Фонда,

Гимаев Ильшат Сахапович - член Совета Фонда,

Кирпичников Алексей Константинович - член Совета Фонда,

Нигматзянов Азат Робертович - член Совета Фонда,

Новиков Иван Александрович - член Совета Фонда, исполнительный директор Фонда,

Шакиров Рафар Мирзанурович - член Совета Фонда до 11.11.2020,

Гильманов Рафаиль Валиевич – председатель Попечительского Совета Фонда,

Айзатуллин Марат Мансурович - член Попечительского Совета Фонда,

Валеева Зилия Рахимьяновна - член Попечительского Совета Фонда,

Гафаров Рустем Гильфанович - член Попечительского Совета Фонда,

Загидуллин Рустем Ильдусович - член Попечительского Совета Фонда,

Хастиева Наиля Мирбатовна – ревизор Фонда.

Расчеты со связанными сторонами Фонда не велись, кроме выплат управленческому персоналу и возврата целевых средств учредителю, что расшифровано в отчете о целевом использовании средств.

3.7. События после отчетной даты.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствовали события, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Фонда за 2022 год.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2021 №434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции», Фонд по основному виду деятельности не попал в перечень отраслей экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции. Сомнений в способности Фонда продолжать непрерывно свою деятельность в связи с распространением коронавируса COVID-19 отсутствует.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности не было событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние и на результаты деятельности Общества.

В связи с объявленной специальной военной операцией в Донбассе 24.02.2022 года, Западными странами были введены санкции против Российской Федерации, в число которых вошли:

1. Заморозка резервов и активов Центрального Банка и Юридических лиц;
2. Детальный контроль и частичная приостановка товаров, предназначенных для экспорта и импорта;
3. Отключения ряда банков от SWIFT;
4. Запрет авиаперелетов в ряды стран;
5. Приостановка работы трубопровода "Северный поток -2";
6. И другие.

Для поддержания экономики и курса рубля 28.02.2022 г. Центральным Банком России принято решение о повышении ключевой ставки до 20%.

Для Фонда введенные санкции не оказали существенного влияния. Заморозки счетов в банках отсутствовали. Предприятие функционирует в прежнем режиме.

Количественные показатели влияния санкций на деятельность предприятия возможно будет определить только по итогам 2023 года.

В числе событий после отчетной даты выделяются полученные разъяснения контролирующего органа (Министерство финансов Российской Федерации) по вопросам обложения налогом на прибыль целевой финансовой помощи, полученной от Фондом от Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – ФРТ) в 2020-2021 года (до внесения изменений в статью 251 Налогового кодекса РФ Федеральным законом №323-ФЗ от 14.07.2022), в соответствии с которым средства, полученные от ФРТ признаются доходами, при этом затраты, понесенные за счет этих денежных средств, можно принять в качестве расходов. Все денежные средства, полученные от ФРТ направлены подрядчикам, в связи с чем, по итогам доходы уменьшаются на расходы, однако, есть риск начисления налога внутри налогового периода (по итогам соответствующих отчетных периодов).

Конкретный объем оценить невозможно виду спорного характера квалификации доходов и расходов, включаемых в расчет налоговой базы.

3.8. Непрерывность деятельности.

Фонд будет продолжать осуществлять свою уставную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращения за защитой от кредиторов.

3.9. Риски финансов-хозяйственной деятельности

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система корпоративного управления Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска, включая финансовые, правовые, страновые и региональные, а также репутационные риски. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенны из них.

Налоговая система российской Федерации продолжает и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными контролирующими органами. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства. Судебная практика имеет тенденцию к принятию решений в пользу налоговых органов. Вместе с тем антикризисные меры, принимаемые Правительством Российской Федерации. Не оказывают значительного влияния на снижение налоговых рисков.

Санкции, введенные западными странами против Российской Федерации, создают дополнительные финансовые риски при расчетах с контрагентами в США, Канаде, Восточной и Западной Европе, а также приводят к отказу от подписания новых договоров с такими контрагентами или к ужесточению требований, предъявляемых в договорах, заключенных с ними.

В связи с распространением коронавирусной инфекции в Российской Федерации и других странах, Фонд принимал оперативные решения, позволяющие быстро реагировать на изменяющуюся обстановку. К данным решениям можно отнести:

- обеспечение достаточности денежных потоков, предотвращение неплатежей клиентов и излишних оплат поставщикам, обеспечение качественного прогноза денежных потоков и доступной ликвидности
- недопущение дефолта по кредитным обязательствам
- контроль поставщиков и покупателей, их стабильности и платежеспособности
- полномасштабная организация удаленной работы сотрудников в рамках надежной и безопасной IT-системы, в условиях повышения нагрузок на инфраструктуру
- контроль налоговых, правовых и трудовых вопросов
- сохранение отношения с клиентами, оставаясь надежными партнерами. Но не допустить потерь из-за неплатежеспособности покупателей и изменения условий договора
- быстрое реагирование на открывающиеся возможности, которые могли быть открыты для компаний только во время кризиса

Руководство считает, что Фонд смог преодолеть в 2022 году ситуацию, связанную с пандемией коронавирусной инфекции при помощи проводимых мер и быстрого реагирования на изменения. Поэтому распространение коронавирусной инфекции и связанные с ней ограничения не оказали существенного влияния на деятельность Общества.

Фонд подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы. 2022 год характеризуется ослаблением курса национальной валюты по отношению к другим мировым валютам, а также очень высокой волатильностью рубля на рынке. Но так как большая часть расчетов Общества выражена в рублях, сильного влияния на финансовую устойчивость Общества это не оказало.

Фонд подвергается кредитному риску неисполнения контрагентами договорных обязательств и возникновения у Фонда связанных с этим убытков. Политика Общества предусматривает работу исключительно с кредитоспособными контрагентами и получения при необходимости достаточного обеспечения для снижения риска убытков от неисполнения обязательств. Дебиторская задолженность представлена большим числом покупателей и распределена по различным отраслям экономики. Фонд проводит регулярную оценку финансового состояния дебиторов.

Фонд не выступает ответчиком по искам, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение и создать дополнительные репутационные риски.

Исполнительный директор

Новиков И.А.

20 июня 2023 г.



Handwritten signature in blue ink, overlapping the stamp and the name 'Новиков И.А.'.