

**ПОЯСНЕНИЯ**  
к годовой бухгалтерской отчетности  
Фонда защиты прав граждан –участников долевого строительства  
Вологодской области  
ЗА 2023 ГОД

**1. Общие сведения**

1.1. Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Вологодской области, сокращенное название Фонд ЗПП – УДС ВО (далее – Фонд) является некоммерческой организацией и зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 23.06.2020 г., учетный номер свидетельства №3514010273. Учредителем Фонда является Правительство Вологодской области, в соответствии с Постановлением от 25.05.2020г. № 588. Функции и полномочия учредителя от имени Вологодской области осуществляет Департамент строительства Вологодской области. Бенефициарный владелец у Фонда отсутствует.

1.2. Юридический (почтовый) адрес Фонда в 2020 году: 160000, город Вологда, ул.Герцена, дом 27, помещение 77.

1.3. Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 3525459537, КПП 352501001, ОГРН 1203500015267.

1.4. Дата регистрации в Межрайонной ИФНС №11 по Вологодской области 23.06.2020 года.

**2. Краткая характеристика структуры Фонда, численность персонала, виды деятельности**

2.1. Численность Фонда на 31.12.2023 г. составляет 4 человека.

2.2. Фонд не имеет филиалов и представительств.

2.3. Цель деятельности Фонда- урегулирование обязательств застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества на территории Вологодской области и признанных банкротами, перед участниками долевого 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, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004г №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4. Основной вид деятельности Фонда является:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

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 завершение строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной 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;

- 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».

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» (далее – Закон №7-ФЗ), 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 РФ» (далее – Закон №214-ФЗ), Федеральным законом от 26 октября 2022 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), Федеральным законом от 18 июля 2011 г. №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области, а также Уставом Фонда.

#### 2.5. Источники финансирования деятельности Фонда

Фонд осуществляет деятельность за счет:

- средств целевой финансовой помощи, предоставляемой публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (далее Федеральный фонд) на финансирование мероприятий по завершению строительства проблемных объектов;

- средств от реализации свободных объектов в достроенных объектах;

- средств субсидии, предоставляемой из бюджета Вологодской области.

В 2023 году расходы Фонда были связаны с финансированием строительства проблемных объектов в соответствии с соглашением о предоставлении целевой финансовой помощи, заключенным с Федеральным фондом, а также с реализацией свободных помещений в данных объектах.

Согласно условиям заключенного соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительства Федеральный фонд предоставляет целевую финансовую помощь для целей завершения строительства проблемных объектов, переданных Фонду в соответствии со ст.201.15-1 и 201.12-2 Закона о банкротстве, урегулирования обязательств перед участниками строительства путем передачи им объектов долевого строительства, и реализации 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 №7-ФЗ деятельность Фонда осуществляется в рамках утвержденной сметы административно-хозяйственных расходов.

В соответствии с положениями пункта 6 статьи 21.1 Федерального закона №214-ФЗ Наблюдательным советом Фонда были утверждены:

- план деятельности Фонда;

- финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда;

- смета административно-хозяйственных расходов Фонда.

### 3. Информация о членах органов управления и контроля Фонда

Высшим коллегиальным органом управления Фонда является Наблюдательный совет. Надзорный орган Фонда- Попечительский совет. Единоличный исполнительный орган Фонда – директор Фонда.

Департаментом строительства Вологодской области сформированы коллегиальные органы фонда:

Наблюдательный совет в составе:

Заварин Роман Юрьевич, депутат, заместитель председателя Законодательного Собрания области;

Рогова Светлана Александровна, начальник управления земельных ресурсов, заместитель начальника Департамента имущественных отношений области;

Зарницына Людмила Викторовна, заместитель начальника управления строительства Департамента строительства области

(распоряжение Департамента строительства области от 26.05.2023 г. № 1015 в ред. распоряжений № 325 и 326 от 20.02.2024)

Попечительский совет Фонда в составе:

Стрижов Антон Евгеньевич, заместитель Губернатора области;

Маслов Алексей Сергеевич, депутат Законодательного Собрания области, заместитель председателя Постоянного комитета по бюджету и налогам;

Авринская Алла Владимировна, начальник отдела финансово-экономических ресурсов управления жилищной политики и финансово-экономических ресурсов Департамента строительства области

(распоряжение Департамента строительства области от 26.05.2023 г. № 1014 в ред. распоряжений № 327 и 328 от 20.02.2024)

Директор Фонда Дернов Руслан Николаевич.

В соответствии с Уставом Фонда к компетенции директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Фонда, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции учредителя в лице Департамента строительства Вологодской области.

Директор Фонда без доверенности действует от имени Фонда, в том числе, с учетом ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Уставом Фонда.

#### **4. Аффилированные лица**

Аффилированными лицами Фонда является:

1) Правительство Вологодской области.

Место нахождения: 160000, РФ, Вологодская область, ул. Герцена, д.2

2) Департамент строительства Вологодской области.

Место нахождения: 160000, РФ, Вологодская обл., г. Вологда, ул. Герцена, д.27

3) Члены наблюдательного и попечительского совета, указанные в пункте 3 настоящей пояснений.

4) Дернов Руслан Николаевич (директор с 27.07.2020г.).

#### **5. Аудитор предприятия**

Бухгалтерская отчетность Фонда подлежит обязательному аудиту в соответствии с Российским законодательством и уставом Фонда. В соответствии с уставом Фонда аудиторское заключение по результатам проверки годового отчета за 2023 год должно быть предоставлено Учредителю в составе годовой бухгалтерской отчетности не позднее 1 сентября 2024 года. Аудитор Фонда определен на конкурсной основе в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», им является ООО аудиторская фирма «Анлен» (ИНН 3525003913, ОГРН 1023500887167).

#### **6. Существенные аспекты учетной политики Фонда**

Бухгалтерский учет в Фонде ведется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 06 декабря 2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Федеральными стандартами бухгалтерского учета по бухгалтерскому учету, учетной политикой Фонда, иными нормативными актами.

В Фонде на 2023 г. принята учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учетов, утверждена приказом от 31 декабря 2022г №38-ОД «Об утверждении учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета».

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет главный бухгалтер.

Главный бухгалтер – Караулова Юлия Владимировна.

Основные элементы учетной политики для целей бухгалтерского учета на 2023г:

| № п/п | Элемент учетной политики                                    | Бухгалтерский учет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Учет основных средств (ОС)                                  | Учет ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного приказом Министерства Финансов России от 17 сентября 2020 года №204н                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|       | Способ начисления амортизации                               | Способ начисления амортизации – линейный.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2     | Стоимостной критерий признания ОС                           | Более 100 000 руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3     | Ежегодная переоценка основных средств.                      | Не производится                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4     | Учет запасов. Способ отражения в учете поступления запасов. | Учет ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Министерства Финансов РФ от 05.11.2019г. №180н. Учет стоимости ведется на счете 10 «Материалы», 43 «Готовая продукция»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5     | Метод списания запасов.                                     | По средней себестоимости (кроме дорогостоящего оборудования). Оборудование стоимостью свыше 500 тыс. руб. списывается по способу «себестоимости каждой единицы»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6     | Способ учета затрат                                         | <p>Фонд ведет отдельный учет расходов в зависимости от вида целевых средств и направления их использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• расходы по уставной деятельности, полученные в рамках целевого финансирования;</li> <li>• расходы по деятельности в рамках целевого финансирования на достройку объектов;</li> <li>• расходы от иной, приносящей доход деятельности;</li> <li>• расходы распределяемые</li> </ul> <p>Учет ведется на счете 20 «Основное производство», на счете 26 «Общехозяйственные расходы», на счете 08 «Строительство объектов основных средств».</p> <p>Для организации отдельного учета к каждому счету открыты субсчета.</p> <p>Формирование расходов по целевым мероприятиям, к которым относятся проекты и программы, осуществляемые Фондом в целях, ради которых он создан, учитываются на субсчете 20.03 «Основное производство. Затраты по некоммерческой деятельности».</p> <p>Формирование административных, хозяйственных и иных аналогичных расходах, которые не относятся к конкретной программе или целевому мероприятию, осуществляется на субсчете 26.02 «Общехозяйственные расходы некоммерческие».</p> <p>Затраты, собранные на субсчетах 20.03 и 26.02 ежемесячно списываются на счет 86 «Целевое финансирование».</p> <p>Распределяемые расходы учитываются пропорционально доле соответствующего начисленного дохода в суммарном объеме всех начисленных доходов Фонда за месяц.</p> |
| 7     | Учет доходов.                                               | <p>Цель создания Фонда не подразумевает ведение коммерческой деятельности. Доходами Фонда признаются доходы от предпринимательской деятельности, которая не противоречит основным целям, ради которых он создан.</p> <p>Доходы от предпринимательской деятельности учитываются по методу начисления.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|    |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | Резервы и оценочные обязательства.                                                                                             | Резерв создается на оплату отпусков.<br>Резерв создается по сомнительным долгам.<br>Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создается.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 9  | Учет средств целевого финансирования.                                                                                          | Средства целевого финансирования учитываются на счете 86 «Целевое финансирование».<br>Использование средств целевого финансирования отражается в зависимости от вида целевых средств и направления их расходования.<br>Бухгалтерский учет целевого финансирования Фонда ведется в разрезе источников финансирования, по каждому направлению деятельности Фонда.<br>Учет средств целевого финансирования ведется по методу начисления, в корреспонденции со счетом 76.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10 | Учет расчетов с физическими лицами-участниками долевого строительства, участниками договоров купли-продажи свободных помещений | Учет расчетов с физическими лицами- участниками долевого строительства, а также по договорам купли-продажи свободных помещений осуществляется на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 11 | Учет расчетов по ЕНС                                                                                                           | Учет единого налогового платежа ведется на счете 68 «Расчеты по налогам и сборам» субсчет 68.90 «Единый налоговый счет»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 12 | Учет НДС                                                                                                                       | Запасы (работы, услуги), приобретенные для деятельности, не облагаемой НДС (целевое финансирование), суммы «входного» НДС учитываются в стоимости приобретенных запасов (работ, услуг);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 13 | Исправление ошибок. Признак существенности ошибок.                                                                             | Ошибка признается существенной, если она приводит к искажению не менее чем на 10% статьи бухгалтерского баланса, удельный вес которой в валюте баланса составляет не менее 5%, либо порождает искажение статьи отчета о прибылях и убытках не менее чем на 10%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 14 | Инвентаризация.                                                                                                                | Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Фонд проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.<br>Сроки проведения инвентаризации:<br>- по основным средствам, запасам – не ранее 01 октября отчетного года;<br>- по объектам капитальных, финансовых вложений, денежным средствам в банках, созданным резервам, расходам будущих периодов, дебиторам, кредиторам, бюджетам различного уровня – перед составлением годовой бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря отчетного года;<br>- по денежным средствам в кассе – не реже одного раза в квартал (при наличии средств). |

На основании вышеуказанных элементов учетной политики сформирована отчетность Фонда ЗПГ – УДС ВО за 2023 год.

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

## 7. Расшифровка информации, представленной в бухгалтерской отчетности Фонда

### 7.1. Основные средства

В отношении учета основных средств применяются нормы ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

В связи с изменением учетной политики Фонда в 2022 году (начало применения ФСБУ 6/2020), изменения стоимостного критерия признания основных средств (100тыс.руб.), числящиеся в качестве основных средств материальные ценности были переведены в категорию малоценного оборудования.

В результате стоимость основных средств, отраженная по строке 1150 баланса, была списана, и на начало 2023 года была равна 0.

Поступлений основных средств в 2023 году не было.

### 7.2. Нематериальные активы

Движений по нематериальным активам в 2023 году не было. Остаток по строке 1110 «Нематериальные активы» -56 тыс. руб. составляет фонд недвижимого и особо ценного имущества (НМА) – строка 1360 баланса.

### 7.3. Незавершенное строительство объектов строительства

Учет расходов по завершению строительства проблемных объектов осуществляется с использованием счета 08 «Строительство объектов основных средств». На счете ведется учет расходов в разрезе объектов строительства по статьям затрат согласно сводно-сметного расчета.

В 2023 году осуществлялись расходы по двум объектам:

- Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями в 115 мкр. г.Череповца, ул.Любецкая. II очередь строительства (секции 1.3-1.4), идентификатор объекта в ЕРПО р-24283;

- Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями в 115 мкр. г.Череповца, ул.Любецкая III очередь строительства (секции 1.5-1.6), идентификатор объекта в ЕРПО р-40068.

III очередь строительства (секции 1.5-1.6) была введена в эксплуатацию 30.08.2023г.

Затраты по объектам в 2023 году:

| Наименование строки баланса                                                                                                | На начало периода, тыс.руб. | Изменения за период             |                               | На конец периода, тыс.руб. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                            |                             | Поступления и затраты, тыс.руб. | Выбыло (себестоим.), тыс.руб. |                            |
| Объекты строительства                                                                                                      |                             |                                 |                               |                            |
| Незавершенное строительство объектов долевого строительства, всего, в том числе:                                           | 129 617,12                  | 290 907,90                      | 420 525,02                    |                            |
| р-24283 Многоэтажный жд со встроенными помещениями в 115 мкр Череповец, ул.Любецкая II очередь строительства сек. 1.3,1.4  |                             | 17 170,17                       | 17 170,17                     |                            |
| р-40068 Многоэтажный жд со встроенными помещениями в 115 мкр Череповец, ул.Любецкая III очередь строительства сек. 1.5,1.6 | 129 617,12                  | 273 737,73                      | 403 354,85                    |                            |

### 7.4. Запасы

Учет материально-производственных запасов ведется с применением ФСБУ 5/2019.

Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер материального запаса.

По строке 1210 баланса отражены следующие запасы:

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

- Запасы в виде готовой продукции (счет 43 «Готовая продукция»), свободные объекты недвижимости, полученные в результате строительства, свободные от прав третьих лиц, на которые Фонд регистрирует право собственности, а также объекты, не переданные участникам долевого строительства на отчетную дату.

Остатки запасов в разрезе фактической себестоимости и обесценения на начало и конец отчетного периода и движения запасов за отчетный период:

| Наименование показателя | На начало периода, тыс.руб. |                        | Изменения за период, тыс.руб. |                   |                        | На конец периода, тыс.руб. |                        |
|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
|                         | Себестоимость               | Резерв под обесценение | Поступило                     | Выбыло            | Резерв под обесценение | Себестоимость              | Резерв под обесценение |
| Готовая продукция       | 73 032,23                   | -                      | 361 268,77                    | 346 903,86        | -                      | 87 397,14                  | -                      |
| Материалы               | 18,105                      | -                      | 26,00                         | 23,66             | -                      | 20,44                      | -                      |
| <b>Всего запасы</b>     | <b>73 050,33</b>            | <b>0,00</b>            | <b>361 294,77</b>             | <b>346 927,52</b> | <b>0,00</b>            | <b>87 417,58</b>           | <b>0,00</b>            |

#### 7.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

В состав денежных средств включаются денежные средства в кассе, на счетах в банке, и прочие денежные средства. Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть быстро 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 по состоянию на 31.12.2023г.

В течение 2023 года организация осуществляла только безналичные расчеты через расчетные счета, открытые в кредитных организациях:

| Наименование показателя             | Остаток денежных средств на 01.01.2023, тыс. руб. | Поступило за период, тыс. руб. | Выбыло за период, тыс. руб. | Остаток денежных средств на 31.12.2023, тыс. руб. |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|
| Касса                               | 0,00                                              | 0,00                           | 0,00                        | 0,00                                              |
| Р/с в банке АО «Банк ДОМ.РФ»        | 10,91                                             | 561 224,95                     | 536 586,25                  | 24649,61                                          |
| Р/с ГКУ ВО «Областное казначейство» | 338,14                                            | 5381,00                        | 5154,41                     | 564,73                                            |
| <b>Итого:</b>                       | <b>349,05</b>                                     | <b>566 605,95</b>              | <b>541 740,66</b>           | <b>25214,34</b>                                   |

При подготовке Отчета о движении денежных средств были исполнены требования ПБУ 23/2011 «Положение по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» в части обязательного свернутого отражения сумм косвенных налогов.

Денежные потоки от текущих операций: в данном разделе отчета отражены денежные потоки от операций, связанных с осуществлением обычных видов деятельности Фонда, а также денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы.

Денежные потоки от инвестиционных операций, отражающие поступления и платежи, связанные с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, а также движение средств по договорам займа, депозитам, отсутствовали.

Денежные потоки от финансовых операций, отражающие платежи, приводящие к изменению величины и структуры капитала, также отсутствовали.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец 2023 года отражены по строкам 4450 и 4500 отчета и соответствуют остатку денежных средств по рублевым расчетным счетам Фонда, открытым в ГКУ ВО «Областное казначейство» и банке АО «Банк ДОМ.РФ».

По строке 4110 «Поступления» Отчета отражено поступление средств:

- субсидии из областного бюджета на осуществление административно-хозяйственной деятельности по соглашению №1 от 29.12.2021года (5381тыс.руб);

- финансовой помощи на завершение строительства объектов по соглашению №ФЗП-28/537-21 от 02.03.2021г. (166675тыс.руб)

- поступление денежных средств от реализации свободных помещений в соответствии с порядком реализации Соглашения с ППК «ФРТ» №ФЗП-28/537-21 от 02.03.2021г (393040тыс.руб.)

- прочие поступления (дебиторская задолженность участников долевого строительства РТУС) (1510тыс.руб.).

По строке 4120 «Платежи» отражено:

- оплата поставщикам, подрядчикам за материалы, работы, услуги (174032тыс.руб.) как в рамках административно-хозяйственной деятельности, так и в рамках целевого финансирования строительства;

- оплата труда работников Фонда (4144тыс.руб.);

- прочие платежи, включающие оплату госпошлин, командировочных расходов, налогов (1688тыс.руб), а также возврат денежных средств, полученных от реализации свободных помещений, в бюджет (361877тыс.руб.).

## 7.6. Дебиторская и кредиторская задолженность

### 7.6.1. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность Фонда по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 26149,95тыс.руб, с учетом резерва по сомнительным долгам 1014тыс.руб.

#### Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

| Вид дебиторской задолженности                                                    | Значение показателя, тыс.руб. | Резерв сомнительных долгов | Значение показателя в балансе с учетом резерва, тыс.руб. |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|
| Авансы, выданные поставщикам, подрядчикам                                        | 15,13                         |                            | 15,13                                                    |
| Требования к застройщику-банкроту                                                | 24 975,09                     | 24 975,09                  |                                                          |
| Дебиторская задолженность участников долевого строительства                      | 207,84                        | 160,86                     | 46,98                                                    |
| Дебиторская задолженность по целевому финансированию                             | 679,90                        |                            | 679,90                                                   |
| Прочая дебиторская задолженность – расчеты по налогам и сборам                   | 213,26                        |                            | 213,26                                                   |
| Прочая дебиторская задолженность – расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками | 58,73                         |                            | 58,73                                                    |
| Всего                                                                            | 26 149,95                     | 25 135,95                  | 1 014,00                                                 |

Фондом сформирован резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности. Сумма отчисления в резерв составила 100% от суммы сомнительной задолженности.

### 7.6.2. Кредиторская задолженность

Краткосрочная кредиторская задолженность Фонда отражена по статье 1520 баланса, по состоянию на 31.12.2022 составила 12454,11тыс.руб..

В прочие краткосрочные обязательства по строке 1550 баланса входят обязательства перед участниками долевого строительства в сумме 14235,34тыс.руб.

| Вид кредиторской задолженности                                                                                                            | Значение показателя, тыс.руб. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                                                                                     | 7254,43                       |
| Расчеты по налогам и сборам                                                                                                               | 143,31                        |
| Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (авансы от покупателей)                                                                      | 5056,37                       |
| Расчеты с прочими покупателями и заказчиками – обязательства перед участниками долевого строительства (р-24283 II очередь строительства)  | 1819,74                       |
| Расчеты с прочими покупателями и заказчиками – обязательства перед участниками долевого строительства (р-40068 III очередь строительства) | 12415,60                      |

Долгосрочная кредиторская задолженность на отчетную дату у Фонда отсутствует.

### 7.7. Целевое финансирование

Средства целевого финансирования отражаются в учете Фонда в зависимости от вида поступаемых целевых средств и направления их расходования. Данные средства имеют строго целевое назначение и не используются на другие цели.

Остаток целевых средств на начало отчетного периода 01.01.2023 составил 283555тыс.руб., на отчетную дату 31.12.2023г - 86672тыс.руб. Он отражен по строке 1350 Баланса «Целевые средства», а также по итоговой строке 6400 Отчета о целевом использовании средства.

Движение целевых средств по их видам представлено далее в таблице и итоговые показатели перенесены в Отчет о целевом использовании средств (далее ОЦИС).

#### 7.7.1. Виды целевого финансирования в Фонде:

1). Субсидия для обеспечения административно-хозяйственной деятельности.

В соответствии с Соглашением №1 от 29.12.2022 года, заключенным между Фондом и Департаментом строительства Вологодской области, Фонду выделена субсидия для финансирования уставной деятельности в 2023 году в размере 5381тыс. руб. (строка 6220 ОЦИС).

Расходование средств осуществлялось в строгом соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов. В 2023 году признано затрат за счет данного вида целевого финансирования – 5183тыс.руб. В том числе оплата труда управленческого персонала составила 3188тыс.руб, страховые взносы 956тыс.руб.

Остаток целевых средств на осуществление административно-хозяйственной деятельности на начало 2023 года составил 111тыс.руб., на конец 309тыс. руб.

2). Целевые средства по Соглашению №ФЗП-28/537-21 от 02.03.2021г. между Фондом и Публично-правовой компанией «Фонд развития территорий».

В рамках вышеуказанного Соглашения осуществляются мероприятия по достройке объектов застройщиков-банкротов, а также реализация свободных помещений в данных объектах с последующим возвратом полученных средств в Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий».

Целевое финансирование мероприятий в отношении объектов строительства в 2023году составило 167355тыс.руб. Сумма средств, полученных от реализации свободных помещений, составила 387984тыс.руб. Всего 555339тыс.руб. (строка 6250 ОЦИС).

Использование средств по Соглашению №ФЗП-28/537-21 составило 390543тыс.руб. (строка 6313 ОЦИС).

С учетом остатка 283444тыс.руб на начало 2023 года, остаток данного вида целевых средств на конец 2023 года составил 86363тыс.руб.

По строке 6350 «Прочие» отражены возврат средств в Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» 361877тыс.руб., а также расходы на аудиторские услуги и госпошлины 81тыс.руб.

**Движение по видам целевых средств, отраженных  
в Отчете о целевом использовании средств**

| Вид, назначение целевых средств                                                                   | Остаток ЦС на 01.01.2023 | Использовано ЦС                     |                    |                            | Поступило (начислено) ЦС | Остаток ЦС на 31.12.2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                   |                          | Использовано на целевые мероприятия | Возвращено средств | Всего использовано средств |                          |                          |
| <b>Соглашение №1 от 29.12.2022 между Фондом и Департаментом строительства Вологодской области</b> |                          |                                     |                    |                            |                          |                          |
| Административно-хозяйственная деятельность                                                        | 111,72                   | 5 183,69                            |                    | 5 183,69                   | 5 381,00                 | 309,03                   |
| <b>Итого по соглашению №1</b>                                                                     | <b>111,72</b>            | <b>5 183,69</b>                     |                    | <b>5 183,69</b>            | <b>5 381,00</b>          | <b>309,03</b>            |
| <b>Соглашение №ФЗП-28/537-21 от 02.03.2021 между Фондом и ППК «Фонд развития территорий»</b>      |                          |                                     |                    |                            |                          |                          |
| (объект р-24283) достройка объекта                                                                | 43 820,51                | 78 683,11                           | 669,23             | 79 352,33                  | 36 900,94                | 1 369,11                 |
| (объект р-40068) достройка объекта                                                                | 239 623,40               | 303 575,71                          | 851,20             | 304 426,91                 | 130 453,95               | 65 650,44                |
| (объект р-24283) реализация свободных объектов                                                    |                          | 1 437,91                            | 52 958,09          | 54 396,00                  | 54 411,70                | 15,70                    |
| (объект р-40068) реализация свободных объектов                                                    |                          | 6 846,69                            | 307 398,38         | 314 245,07                 | 333 572,38               | 19 327,31                |
| <b>Итого по Соглашению №ФЗП-28/537-21</b>                                                         | <b>283 443,91</b>        | <b>390 543,42</b>                   | <b>361 876,89</b>  | <b>752 420,31</b>          | <b>555 338,97</b>        | <b>86 362,57</b>         |
| <b>Всего целевых средств</b>                                                                      | <b>283 555,63</b>        | <b>395 727,11</b>                   | <b>361 876,89</b>  | <b>757 604,00</b>          | <b>560 719,97</b>        | <b>86 671,60</b>         |

**7.8. Оценочные обязательства (строка 1540 баланса)**

В 2023г. Фонд осуществлял начисление резервов на оплату отпусков. На отчетную дату 31.12.2023 было сформировано оценочное обязательство в сумме 285тыс.руб, в том числе: 219тыс.руб. по вознаграждениям, 66тыс.руб. по страховым взносам. Отчислено в резерв в 2023 году было 354тыс.руб., использовано на сумму 314тыс.руб.

**7.9. Выручка. Отчет о финансовых результатах**

Фонд не осуществлял коммерческую деятельность в 2023 году. Доходы, полученные от реализации свободных помещений, не несли увеличения экономических выгод Фонда. В связи с целевой направленностью использования данных доходов (возвратом в бюджет) и невозможностью их использования в уставной деятельности Фонда, они относятся к целевым средствам.

Иные доходы от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции, приносящие увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала Фонда, в 2023 году отсутствовали. Расходов, связанных с иными доходами, не осуществлялось. Прочие доходы и расходы также в 2023 году отсутствовали. Соответственно прибыль по данным отчета о финансовых результатах составила 0 руб.

#### **7.10. Совместная деятельность**

Фонд не осуществлял деятельность с целью извлечения экономических выгод или дохода совместно с другими организациями и (или) индивидуальными предпринимателями путем объединения вкладов и (или) совместных действий без образования юридического лица.

#### **7.11. Информация по сегментам**

В деятельности Фонда сегментов не выделяется. Оценка деятельности Фонда осуществляется в целом по предприятию.

Фонд осуществляет свою деятельность в пределах Вологодской области (географический сегмент).

Оснований для выделения отдельных сегментов, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», в 2023 году отсутствуют.

#### **7.12. Информация по забалансовым счетам**

##### **7.12.1. Арендованные основные средства**

По договору субаренды с ООО «Система» Фонд арендует офисное помещение по адресу: 160000, ул.Герцена, д.27, пом.77, общей площадью 57,5кв.м.

Так как срок договора аренды составляет менее 1 года, ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении данного договора не применяется. Стоимость арендных платежей составляет 27850 руб. в месяц.

Фондом отражена информация об арендованном помещении в сумме 688тыс.руб. на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства».

##### **7.12.2. Материальные ценности в эксплуатации**

По состоянию на 31.12.2023 года малоценных материальных ценностей, введенных в эксплуатацию (спецодежда, инвентарь, мебель, хозяйственные ценности), на забалансовом счете числится на сумму 623тыс. руб.

##### **7.12.3. Неисключительные права на программное обеспечение**

Фонд осуществляет учет на забалансовом счете приобретенное программное обеспечение (неисключительные права) для осуществления уставной деятельности (бухгалтерские программы, сметные программы). По состоянию на 31.12.2023 года на забалансовом счете числится программ на 145тыс.руб.

#### **8. Информация о потребленных энергоресурсах Фондом**

Затраты на приобретение и потребление энергетических ресурсов на цели осуществления хозяйственной деятельности Фонда в 2023 году входят в состав арендных платежей по арендуемому помещению.

Другие виды энергии Фондом не потреблялись.

#### **9. Информация по прекращаемой деятельности**

В отчетном периоде решения по прекращению деятельности Фонда не принималось. Фонд планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства Фонда будут погашаться в установленном порядке.

#### **10. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия**

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2023 году не было.

#### **11. События после отчетной даты**

Существенные события после отчетной даты, требующие отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности или раскрытия информации о них отсутствуют.

## **12. Условные факты хозяйственной деятельности**

Условные факты хозяйственной деятельности в 2023 году, события и факты хозяйственной жизни, оказывающие существенное влияние на деятельность Фонда, отсутствуют.

Фонд не имеет разногласий с налоговыми органами, неисполненных обязательств в виде обеспечений обязательств и иных аналогичных фактов, в результате которых возможно возникновение существенных обязательств у Фонда.

### **Информация о судебных разбирательствах**

В 2023 году Фонд участвовал как заявитель, ответчик и как третье лицо в арбитражных процессах, рассматриваемым Арбитражным судом Вологодской области:

- по обособленному заявлению залоговых кредиторов Зыковой Н.Н., Иванова А.Е., Меркушовой Е.Н. о взыскании компенсации в порядке Постановления Конституционного Суда Российской Федерации № 34-п от 21.07.2022 (в стадии рассмотрения, дело А13-7818/2017);

- по заявлению Фонда об исключении из реестра требований участников строительства и включению в реестр требований кредиторов в четвертую очередь требований Воробьева А.А., Бирюковой Н.Л., Поликовой Е.В. (по всем заявлениям отказано судом, А13-7818/2017);

- по заявлению Фонда об исключении из реестра требований участников строительства и включению в реестр требований кредиторов в четвертую очередь требований ООО Добродел, ООО Премьер Ойл (удовлетворены в 2024 г. А13-7818/2017);

- в качестве третьего лица в интересах участников строительства ООО «Металл Снаб Компания», дело А13-15805/2022, ООО «Инвстстройзаказчик» (дело А13-12202/2021), ООО «СИК XXI ВЕК» (дело А13-1163/2017), ООО «Новелдевелопмент» (дело А13-8931/2021).

Судебных разбирательств, возникших в ходе административно-хозяйственной деятельности, способных оказать существенное негативное влияние на деятельность или финансовое положение Фонда, по состоянию на отчетную дату нет.

## **13. Операции со связанными сторонами**

Связанными сторонами Фонда являются физические и юридические лица, способные оказывать влияние на принятие решений:

Департамент строительства Вологодской области – Орган, осуществляющий функции и полномочия учредителя от имени Вологодской области;

Заварин Роман Юрьевич- Член наблюдательного совета Фонда

Рогова Светлана Александровна- Член Наблюдательного совета Фонда

Зарницына Людмила Викторовна - Член Наблюдательного совета Фонда

Стрижов Антон Евгеньевич - Член Попечительского совета Фонда

Маслов Алексей Сергеевич - Член Попечительского совета Фонда

Авринская Алла Владимировна - Член Попечительского совета Фонда

Дернов Руслан Николаевич - Единоличный исполнительный орган (Директор)

Расчеты со связанными сторонами Фонда не велись, кроме выплат управленческому персоналу (в рамках трудовых отношений с директором Фонда) и получения целевых средств от учредителя (субсидия на административно-хозяйственную деятельность), что расшифровано в отчете о целевом использовании средств.

## **14. Риски**

В процессе хозяйственной деятельности Фонд подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Фонда.

В целях минимизации возможного негативного эффекта организацией предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски для деятельности могут быть объединены в следующие укрупненные группы: риск непрерывности деятельности, финансовые риски, правовые риски; репутационные риски, страновые и региональные риски.

Руководство Фонда контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности.

#### Финансовые риски.

Фактором финансового риска Фонда является риск, связанные с проблемами финансирования работы Фонда, что влечет невозможность выполнения уставных задач и как следствие, возможность быть ликвидированным. Фонд подвержен риску ликвидности. Риск ликвидности связан с возможностями своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, прочие обязательства перед участниками долевого строительства.

В целях снижения и минимизации данных рисков Фонд предпринимал следующие действия: обеспечение достаточности денежных потоков, обеспечение качественного прогноза денежных потоков; предотвращение неплатежей покупателей и излишних оплат поставщикам; контроль поставщиков и покупателей, их стабильности и платежеспособности; снижение налоговой нагрузки в результате смены налогового режима в 2023 году; контроль графиков выполнения работ подрядчиков для своевременного завершения строительства объектов.

Политика Фонда предусматривает работу по возможности исключительно с кредитоспособными контрагентами и получения при необходимости достаточного обеспечения для снижения убытков от неисполнения обязательств.

#### Правовые риски.

Правовые риски представлены главным образом рисками, связанными с изменением налогового законодательства. Фонд внимательно следит за текущими изменениями законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

#### Репутационные риски.

Руководство Фонда считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей в следствие негативного представления о качестве оказываемой услуги Фондом, соблюдением сроков. Соответственно, репутационные риски оцениваются Фондом как несущественные.

#### Мировые, страновые и региональные риски.

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

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

Ситуация, связанная с экономическими санкциями в связи с СВО и ее влияния на деятельность организации.

После начала специальной военной операции Россия столкнулась с

беспрецедентным давлением, ЕС и США было введено 13 пакетов санкций, в том числе заморозка активов ЦБ РФ и юридических лиц, отключение от Swift, ограничения авиаперелетов и многие другие. Ограничения коснулись практически всех секторов экономики. Положение усугубили мировые экономические проблемы: рецессия, коронавирус, повышение процентных ставок центральными банками.

На Фонд введенные санкции не оказали существенного влияния. Заморозки счетов в банках отсутствовали. Целевое финансирование осуществляется в рамках действующих соглашений. Фонд функционирует в прежнем режиме.

Распространение коронавируса (COVID-19) и введение ограничительных мер со стороны руководства РФ в целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории РФ также не оказало существенного влияния на деятельность Фонда.

В целом Фонд не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе руководство Фонда предпринимает все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности организации.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Фонд осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Фонда.

Фонд намерен не прерывать деятельность, как минимум в ближайшие 12 месяцев.

05.03.2024г.

Директор

Главный бухгалтер



Р.Н. Дернов

Ю.В. Караулова