

Пояснительная записка
к бухгалтерскому балансу за 2023 год

1. Информация об организации

1.1. Реквизиты юридического лица: унитарная некоммерческая организация «Фонд Орловской области по защите прав граждан-участников долевого строительства» (далее Фонд), ИНН/КПП 5753072684/575301001, ОГРН 1195749004956.

Юридический и почтовый адрес: 302028, Орловская область, г. Орёл, бульвар Победы, дом 6, офис 12.

Ф.И.О., должность руководителя организации: Нестеров Владимир Вячеславович - директор, ИНН руководителя организации 575301264205.

Ф.И.О., должность главного бухгалтера организации: Анненкова Анастасия Викторовна, ИНН главного бухгалтера организации 575400719566.

Совет Фонда:

Председатель Совета Фонда: Яшонков Анатолий Васильевич начальник управления строительного надзора Департамента надзорной и контрольной деятельности Орловской области;

Секретарь Совета Фонда: Корнеева Светлана Юрьевна – заместитель начальника Управления – начальник отдела правового обеспечения управления правового и финансового обеспечения Департамента надзорной и контрольной деятельности Орловской области.

Члены Совета Фонда:

Перельгин Евгений Владимирович – заместитель начальника управления по государственному строительному надзору Департамента надзорной и контрольной деятельности Орловской области;

Попечительский совет Фонда:

Гнеушев Сергей Владимирович – начальник управления правового и финансового обеспечения Департамента надзорной и контрольной деятельности Орловской области;

Емец Андрей Алексеевич – заместитель директора БУ ОО «Орелархплан»;

Титкова Елена Александровна – начальник отдела надзора за общестроительными видами работ управления по государственному строительному надзору Департамента надзорной и контрольной деятельности Орловской области.

Численность штатных сотрудников Фонда на 31.12.2023 г. составила 2,35 человек.

1.2. Целью деятельности УНО «Фонд Орловской области по ЗПП-УДС» является урегулирование обязательств застройщиков, 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, 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, для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность

1.3. Урегулирование обязательств застройщика может осуществляться Фондом за счет денежных средств, предоставляемых публично-правовой компанией, указанной в части 1 статьи 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в соответствии со статьей 13.1 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Предусмотренные в настоящей части денежные средства не могут быть направлены на финансирование деятельности Фонда.

1.4. Фонд вправе привлекать средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве в отношении указанных в п.1.2 объектов только при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.5. Фонд не вправе совершать иные сделки, не связанные с завершением строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, за исключением сделок, связанных с обеспечением текущей деятельности Фонда.

1.6. Финансирование текущей деятельности Фонда осуществляется за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, являющегося учредителем Фонда на основании Соглашения о порядке и условиях предоставления субсидии. В этих целях средства публично-правовой компании, указанной в части 1 статьи 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не предоставляются.

1.7. Сведения об учетной политике:

Учетная политика сформирована в соответствии с Федеральными законами от 6 декабря 2011 года [N 402-ФЗ](#) "О бухгалтерском учете", от 12 января 1996 года [N 7-ФЗ](#) "О некоммерческих организациях", от 30 декабря 2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"; Налоговым

Кодексом Российской Федерации, Положениями по ведению бухгалтерского учета и составлению бухгалтерской отчетности в Российской Федерации; а также иными нормативными актами и разъяснительными документами Министерства финансов Российской Федерации и Федеральной налоговой службы по вопросам организации и ведения бухгалтерского учета и налогообложения некоммерческой организации.

Бухгалтерский и налоговый учет в УНО "Фонд Орловской области по ЗПГ-УДС" (далее - Фонд) осуществляется с применением законодательных актов Российской Федерации и на основании разъяснений компетентных финансовых органов.

Принятая учетная политика применяется Фондом последовательно от одного отчетного года к другому, утверждена приказом директора Фонда №5 от 02.09.2019 г. (в редакции приказов №22 от 30.12.2020, №16 от 09.06.2021, №48 от 30.12.2021.)

Факты хозяйственной деятельности относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

2. Целевое финансирование

2.1. Целевое финансирование в виде бюджетных средств учитывается Фондом в соответствии с пунктом 7 ПБУ 13/2000 "Учет государственной помощи", утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2000 N 92н.

На дату подписания Соглашения, поименованного в п.1.6 Пояснений начисления отражаются в бухгалтерском учете как возникновение целевого финансирования и задолженности по этим средствам. За 2023 год на финансирование текущей деятельности получено 4 004 965 рублей 52 копейки, отражено в строке 6250 «отчета о целевом использовании средств». В целях отдельного отражения средств целевого финансирования в «Отчете о целевом использовании средств» сумма поступлений на содержание организации отражена по строке 6250 «Прочие». Несмотря на то, что эти данные являются существенными, и должны отражаться в Отчете о целевом использовании средств обособленно, по дополнительно введенным организацией строкам в соответствии с абз. 2 п. 11 ПБУ 4/99, п. 3 Приказа Минфина России от 02.07.2010 N 66н, Письмо Минфина России от 24.01.2011 N 07-02-18/01, используемое программное обеспечение не позволяет добавить отдельные строки в Отчет.

Остаток средств целевого финансирования на содержание организации на начало года (дефицит) составил 115 448 рублей 23 копейки. Фактические затраты на содержание Фонда, отраженные по дебету счета 86 составили 4 004 965 рублей 52 копейки, в том числе остаток резерва на оплату отпусков 204 128 рублей 59 копеек. В строке 1352 Бухгалтерского баланса отражено превышение расходов на содержание организации над суммой финансирования в размере 192 333 рублей 50 копейки.

2.2. В строке 1212 Бухгалтерского баланса отражены затраты, понесенные фондом и не имеющие финансового покрытия в сумме 825 246 рублей 46 копеек, та же сумма отражена в составе кредиторской задолженности по строке 1525 баланса.

ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ АДМИНИСТРАЦИЯ П.Г.Т.НАРЫШКИНО УРИЦКОГО РАЙОНА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ	188 689,36
№18 от 26.08.2021 аренда земельного участка	37 424,90
№72 от 30.12.2015 аренда земельного участка	151 264,46
ОРЕЛПРОЕКТ ОАО	636 557,10
№38 от 21.05.2021 ПИР	636 557,10

Пояснение 1: На основании определения Арбитражного суда Орловской области от 05.05.2021 А48-10073/2019 г. УНО «Фонд Орловской области по ЗПП – УДС» передан для завершения строительства Объекта Участок (права на земельный участок) кадастровый номер 57:06:0010303:802 (далее – Участок № 1). В процессе подготовки Фондом документов для генерального проектировщика по обследованию объекта ООО «Домстрой»: 2–х секционный 3-х этажный жилой дом строительство жилого дома принято в 2 очереди по адресу: Орловская область, Урицкий район, п. Нарышкино, ул. Садовая (далее Объект) установлено, что по проекту строительства Объекта, ранее выполненному ООО «Калита Проект» г. Москва, для Объекта необходим также Земельный Участок №2, на котором изначально ООО «Калита Проект» запроектировано благоустройство указанного Объекта: детская площадка, спортплощадка, места для автостоянок. В проектной документации, разработанной ООО «Калита Проект» на строительство Объекта, полученной Фондом от конкурсного управляющего ООО «Домстрой», имеется раздел проектной документации «Схема планировочной организации земельного участка». Согласно листу ГП-2 этого раздела проектной документации «Генеральный план. План благоустройства и озеленения» многоквартирный дом (Объект) располагается на земельном участке кад. № 57:06:0010303:802 площадью 3399 кв.м., а большая часть дворового благоустройства (площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой, хозяйственных целей, стоянки автомобилей и озеленения) располагается на земельном участке кад. № 57:06:0010303:868 площадью 2025 кв.м. (Земельный Участок №2). Это дворовое благоустройство в соответствии с законодательством является общим имуществом будущих собственников многоквартирного дома (Объекта).

Технической экспертизой, проводимой по заданию ППК «Фонд ЗПП-УДС» ООО «КПМГ Налоги и Консультирование» данный вопрос упущен.

В связи с тем, что Объект запроектирован как трехэтажное здание, проектная документация на строительство Объекта, выполненная ООО «Калита Проект», не подлежала прохождению экспертизы. Исходя из результатов обследования технического состояния Объекта, выполненного по заказу Фонда ОАО «Орелпроект» проектная документация на завершение строительства Объекта подлежала государственной экспертизе. Без вышеуказанного дворового благоустройства, которое должно быть выполнено в соответствии с проектной документацией на Земельном Участке №2, невозможно было получить положительное заключение государственной экспертизы проекта на завершение строительства Объекта, невозможно было получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию без Земельного Участка №2. На это указывалось в письме ОАО «Орелпроект» №130 от 10.06.2021 г.

В целях обеспечения возможности завершения строительства Объекта, между Администрацией пос. Нарышкино и УНО «Фонд Орловской области по ЗПГ – УДС» заключен договор аренды земельного участка кадастровый номер 57:06:0010303:868 общей площадью 2025 кв.м., ранее предоставляемый первоначальному застройщику – ООО «Домстрой». Договор аренды земли расторгнут, по основаниям, изложенным в п. 5 настоящей пояснительной записки. На момент расторжения начисленная арендная плата по договору №18 от 26.08.2021 г. составила 74410,64 рублей. Источников финансирования для погашения задолженности по арендной плате у Фонда нет.

Пояснение 2: ОАО «Орелпроект» выполнило проектно-изыскательские работы на сумму 2 121 857,00 рублей. В соответствии с условиями п.4.5.1 Соглашения №ФЗП-28/446-21 от 20.02.2021 основанием для компенсации 70% работ по проведению детально-инструментального обследования Объектов является предоставление технического отчета. Оставшиеся 30% в сумме 636 557,10 рублей подлежат компенсации только после предоставления копии положительного заключения государственной экспертизы проектно-сметной документации Объекта. В связи с обстоятельствами, указанными в п.5 настоящей пояснительной записки государственная экспертиза проектной документации проводится, не будет.

Наблюдательный совет Фонда развития территорий (протокол от 19.04.2022 №НС-7/2002) пересмотрел и отменил предыдущее решение о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства от 30.12.2020 №НС-29/2020. На основании вышеизложенного было отменено определение Арбитражного суда Орловской области от 05.05.2021 по делу №А48-10073/2019. Право на земельный участок площадью 3399 кв.м., кадастровый номер 57:06:0010303:802, с размещенным объектом незавершенного строительства (неотделимые улучшения земельного участка): 2-х секционный 3-х этажный жилой дом, расположенный по адресу: Орловская область, Урицкий район, п. Нарышкино, ул. Садовая передано ООО «Домстрой».

При этом до настоящего момента соглашение №ФЗП-28/446-21 о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов общества с ограниченной ответственностью «Домстрой» не расторгнуто, окончательные расчеты не произведены.

29.12.2023 г. в адрес Фонда поступило соглашение о расторжении соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов общества с ограниченной ответственностью «Домстрой» от 20.02.2021 №ФЗП-28/446-21, в котором предусмотрена обязанность Фонда вернуть ранее полученную сумму финансовой помощи в сумме 4 292 267 рублей 28 копеек ППК «Фонд развития территорий». Из данных средств произошло погашение требований к должнику по текущим платежам и реестровых требований второй очереди, которые не входят в стоимость незавершенного строительства ООО «Домстрой», охрана объекта, электроэнергия оплата 70% стоимости ПИР. Фонд направил в адрес ППК «Фонд развития территорий» свою редакцию соглашения о расторжении, где указывает, что средства были использованы по их целевому назначению, взаимных претензий стороны не имеют.

К моменту составления бухгалтерской отчетности соглашение о расторжении не подписано, данный вопрос не регулируется действующим законодательством и, с большой долей вероятности, будет решаться в суде.

3. Сведения об отчетности

3.1. Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

3.1.1. Исходя из взаимосвязанных положений [части 1 статьи 13](#) Федерального закона, [абзаца второго пункта 6](#) и [абзаца второго пункта 11](#) ПБУ 4/99, некоммерческая организация раскрывает в составе приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств информацию об отдельных доходах и расходах в случае, когда в отчетном году эта некоммерческая организация признала (получила) доход от приносящей доход деятельности. УНО «Фонд Орловской области по ЗПП-УДС» не занимается приносящей доход деятельностью в связи с закрытым перечнем видов деятельности в разделе 2 Устава, а также запретом совершать иные сделки, не связанные с завершением строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, в соответствии с п.5.5 Устава.

В 2023 г. УНО «Фонд Орловской области по ЗПП-УДС» предпринимательской деятельностью не занималась, доходов от предпринимательской деятельности не получало.

3.1.2. ФСБУ 25/2018 не применялось в 2023 году по следующим основаниям:

- по договору аренды помещения срок аренды не более 12 месяцев (п. 11 ФСБУ 25/2018). Кроме того, право собственности на предмет аренды к Фонду не переходит, выкупить его по цене значительно ниже справедливой стоимости Фонд не может, и при этом предмет аренды не передается в субаренду (п. 12 ФСБУ 25/2018).

4. Оценочные обязательства

Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах раскрывается в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13 декабря 2010 г. N 167н. Оценочное обязательство на оплату отпусков определено на 31.12.2023 г. в сумме 204 128,59 рубля.

Финансирование текущей деятельности Фонда субъекта Российской Федерации осуществляется за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, являющегося учредителем Фонда субъекта Российской Федерации. На основании финансовой сметы выделяются денежные средства на содержание организации на текущий год, не использованные суммы подлежат возврату. В данной смете не предусмотрено начисление оценочных обязательств, оплата отпускных производится по факту непосредственного предоставления отпуска.

При составлении бухгалтерской отчетности начисление резерва отражается как перерасход средств целевого финансирования в круглых скобках по строке 1352 «Целевое финансирование от учредителя на содержание организации», т.е. по дебету счета 86. В

Отчете о целевом использовании средств сумма начисленного резерва включена в строку 6321 «Расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)».

5. О существенной неопределенности деятельности на ближайшие 12 месяцев.

В связи с завершением строительства Объектов и отсутствием неисполненных обязательств перед участниками долевого строительства в ближайшие 12 месяцев существует риск утраты деятельности организации (возможность ликвидации). На данном этапе Фонд выполнил цели и задачи, для которых был создан. В протоколе №5 заседания Совета Унитарной некоммерческой организации «Фонд Орловской области по защите прав граждан – участников долевого строительства» «01» ноября 2023 года дано поручение директору УНО «Фонд Орловской области по ЗПГ-УДС» Нестерову В. В. подготовить проект дорожной карты предусматривающей проведение мероприятий по ликвидации УНО «Фонд Орловской области по ЗПГ-УДС».

6. Об использовании имущества Фонда

По состоянию на 31.12.2023 на балансе Фонда не числится имущества, в связи с передачей в состав казны Орловской области на основании приказов Департамента государственного имущества и земельных отношений Орловской области от 09.12.2022 №1093, от 08.12.2023 №1119.

7. Одобрение сделок.

В соответствии с пп.к) п.3.2.2 Устава УНО «Фонд Орловской области по ЗПГ-УДС» Советом Фонда производится одобрение сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Фондом прямо или косвенно имущества, стоимость которого превышает наименьшую из двух величин: 100 млн. рублей или 10 процентов балансовой стоимости активов, определяемой по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату. В 2023 году на заседании Совета Фонда были одобрены следующие сделки:

- заключение договора на оказание услуг по проведению обязательного ежегодного аудита бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2022 год с ООО АКФ «Демидов и Аксенцев» на сумму 40000,00 (Сорок тысяч рублей 00 копеек), без налога (НДС);

8. Прочая информация:

8.1. Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н.

8.2. Информация о связанных сторонах не формируется на основании п.1 ПБУ 11/2008.

8.3. В бухгалтерском отчете Фонда отсутствуют объекты заемных средств.

8.4. Существенных ошибок (по учетной политике более 5% валюты баланса), которые в отдельности или совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде выявлено не было.

8.5. Судебных разбирательств, в которых участвовал Фонд в качестве истца или ответчика в 2023 году не было.

8.6. В течение 2023 года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность организации не оказала влияние вспышка вирусной инфекции (коронавирус COVID-19), а также COVID-19 не оказал негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем. Деятельность фонда не относится к сферам деятельности, пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции. Текущая ситуация вследствие распространения коронавирусной инфекции, по оценке руководства УНО «Фонд Орловской области по ЗПГ-УДС», не окажет влияния на соблюдение принципа непрерывности деятельности Фонда, в частности, на период, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

8.7. Введение в 2023 году санкций против Российской Федерации в связи с проведением СВО в Украине не оказало влияния на финансово-хозяйственную деятельность Фонда.

Директор: _____/Нестеров В.В.

Главный бухгалтер: _____/Анненкова А.В.

08.03.2024