

Приложение № 1
к протоколу Совета Фонда
от «28» августа 2026 года № 28

Годовой отчет
Фонда защиты прав
граждан – участников долевого строительства
Калужской области
за 2025 год

г. Калуга
2026

Содержание

Раздел 1. Информация о Фонде	3
Раздел 2. Цели и основные направления деятельности Фонда.....	4
Раздел 3. Результаты деятельности Фонда.....	5
Раздел 4. Отчет об исполнении финансового плана, в том числе сметы административно-хозяйственных расходов и целевом расходовании средств.....	8
Раздел 5. Годовая бухгалтерская отчетность и аудит	10
Приложения к годовому отчету:.....	10

Раздел 1. Информация о Фонде

Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Калужской области создан на основании Постановления Законодательного Собрания Калужской области от 21.11.2019 № 1011 и Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области от 24.12.2019 № 538 «О создании некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Калужской области».

Краткое наименование: Фонд защиты прав дольщиков Калужской области
Место нахождения и адрес: г. Калуга, ул. Ленина, д. 102 А, помещение 12
Номер телефона: 8 (4842) 901-801
Адрес электронной почты: kalugaoblfond@mail.ru

Данные о государственной регистрации: зарегистрирован 02 марта 2020 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому округу г. Калуги. ОГРН 1087744726135

Функции учредителя Фонда от имени Калужской области осуществляет министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области (далее – Учредитель).

Органами управления Фонда являются:

- Совет Фонда – высший коллегиальный орган Фонда
- Директор Фонда – единоличный исполнительный орган Фонда
- Попечительский совет Фонда – надзорный орган Фонда

Раздел 2. Цели и основные направления деятельности Фонда

Цели:

2.1. 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 на территории Калужской области с привлечением средств граждан - участников долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, 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.

Основные направления деятельности:

2.2. Выполнение функций застройщика и осуществление деятельности, направленной на завершение строительства многоквартирных домов и (или) объектов недвижимого имущества и объектов инфраструктуры.

2.3. Заключение договоров участия в долевом строительстве, договоров купли-продажи помещений в многоквартирных домах и иных объектов недвижимого имущества, а также заключение других сделок по распоряжению принадлежащему Фонду имущества для финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства предусмотренных пунктом 2.1 настоящего устава

2.4. Анализ рынка жилищного строительства в Калужской области, в части многоквартирных домов, строящихся с привлечением средств граждан.

Раздел 3. Результаты деятельности Фонда

Планом деятельности Фонда на 2025 год, утвержденным решением Совета Фонда (Протокол № 23 от 20.12.2024 (с изменениями от 18.06.2025 № 24)), поставлены следующие задачи:

1. Выполнение комплекса мероприятий, направленных на урегулирование обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства за счет имущества публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (далее – Федеральный Фонд), в соответствии с федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», сформированных путем предоставления средств из федерального и регионального бюджетов в порядке софинансирования.

2. Сопровождение процедуры завершения строительства объектов и сопровождение (реализация) мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства (без участия Федерального Фонда)

3. Анализ рынка жилищного строительства в Калужской области, в части многоквартирных домов, строящихся с привлечением средств граждан.

В ходе выполнения поставленных задач достигнуты следующие результаты деятельности Фонда в 2025 году.

3.1. Обзор деятельности Фонда

3.1.1. Мероприятий в рамках реализации проекта по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства

В отчетном 2025 году в отношении объекта застройщика – банкрота ООО «СМУ-3 Инвест»: Жилой дом с офисными помещениями, расположенный по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Пригородная, ID объекта: р-7722 (далее – объект) осуществлялись следующие мероприятия:

- завершение расчетов и исполнение, принятых сторонами обязательств по договорам, заключенным в целях завершения строительства объекта;
- координирование мероприятий по гарантийному обслуживанию объекта;
- взаимодействие с гражданами;
- подготовка документов для формирования итогового бюджета проекта и закрытия соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов общества с ограниченной ответственностью «СМУ-3 Инвест» от 27.09.2021 № ФЗП-28/2541-21 (в редакции ДС № 1 от 21.11.2021, ДС № 2 от 05.02.2022, ДС № 3 от 13.10.2022) (далее – Соглашение от 27.09.2021);
- завершение расчетов с Федеральным Фондом за услуги в рамках Соглашения от 27.09.2021.

3.1.2. Финансирование

Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства осуществляется в соответствии Федеральным законом о Федеральном Фонде (218-ФЗ), Федеральным законом о банкротстве (127-ФЗ) и Правилами принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников

долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 № 1192.

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).

На основании решений Наблюдательного совета Федеральный Фонд заключил с Фондом Соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов застройщиков – банкротов, по которым Фонду предоставляется безвозмездная целевая финансовая помощь (далее – Соглашение о финансировании).

Соглашение о финансировании определяет общий порядок взаимодействия Федерального Фонда и Фонда, в том числе:

- права и обязанности сторон;
- порядок предоставления финансовой помощи;
- отчетность Фонда перед Федеральным Фондом и порядок проведения проверок.

Финансирование осуществляется на основании подготовленных Фондом и направленных в Федеральный Фонд актов (заявок) на финансирование расходов (авансов), с указанием наименования финансируемых мероприятий, объема (размера) запрашиваемого финансирования и оснований для получения финансовой помощи, в том числе подтверждающих факт выполнения работ (оказания услуг).

В 2025 году по Соглашению от 27.01.2001 Фондом направлено 6 актов о финансировании на общую сумму 521 494,31 руб. По состоянию на 31.12.2025 финансовая помощь предоставлена в полном объеме. Кроме того, оплачена задолженность 2024 года в размере 3 573 425,92 руб.

Общий размер полученной финансовой помощи составил 4 094 920,23 руб.

3.1.3. Информационное сопровождение и взаимодействие с гражданами

В соответствии с Законом о долевом участии в строительстве (214-ФЗ) Фонд в 2025 году размещал информацию о мероприятиях, направленных на восстановление прав граждан – участников долевого строительства на официальном сайте Фонда www.kalugaoblfond.ru и в социальных сетях: [ВКонтакте](#), [Одноклассники](#), [Telegram](#).

Одним из наиболее важных направлений деятельности Фонда является своевременное и информирование граждан, являющихся (являвшихся) участниками долевого строительства, о мероприятиях, проводимых в рамках реализации проектов Фонда в следующих форматах:

- проведение встреч с гражданами;
- предоставление ответов на обращения граждан, направленные в адрес Фонда по почте и в электронном виде, в том числе через сервисы сайта;
- очное и телефонное консультирование;
- личный прием граждан в Фонде;
- предоставление официальной, полной и актуальной информации на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети “Интернет” www.kalugaoblfond.ru, в блоке «Дольщикам».

Вся информация своевременно актуализируется, в том числе в соответствии с вступившими в силу изменениями законодательства РФ

Также на сайте в новостной ленте о работе Фонда, размещена информация об органах управления, учредительные документы и отчетность.

В отдельном блоке «Объекты» содержится визуальное отображение объектов и информация о проводимых мероприятиях, а также подробное описание всех этапов процесса восстановления прав граждан, в том числе путем выплаты денежной компенсации в случае невозможности или нецелесообразности завершения строительства объекта. Все данные обновляются по мере завершения соответствующего этапа мероприятий.

Также в блоке «Объекты» размещается аналитическая статистика об объектах в регионе, строительство которых осуществляется с использованием средств граждан.

3.1.4. Иная деятельность Фонда

На постоянной основе Фонд осуществляет:

1. Взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и застройщиками в части сопровождения мероприятий, направленных на восстановление прав граждан – участников долевого строительства по объектам, внесенным в ЕРПО и в целях своевременного выявления потенциальных проблемных объектов.

2. Мониторинг и анализ рынка жилищного строительства в Калужской области, *в части многоквартирных домов, строящихся с привлечением средств граждан*, который включает в себя следующие мероприятия:

- взаимодействие с органами исполнительной власти и контролирующими органами Калужской области;
- сбор и обработка (обновление) информации об объектах и застройщиках;
- определение правового статуса объектов;
- формирование правовой оценки банкротства (возможного банкротства) застройщиков.

В 2025 году в рамках исполнения поставленных задач Фонд, в качестве стороны дела, участвовал в рассмотрении 12 судебных дел, по которым проведено 54 судебных заседаниях в судах общей юрисдикции и арбитражных судах.

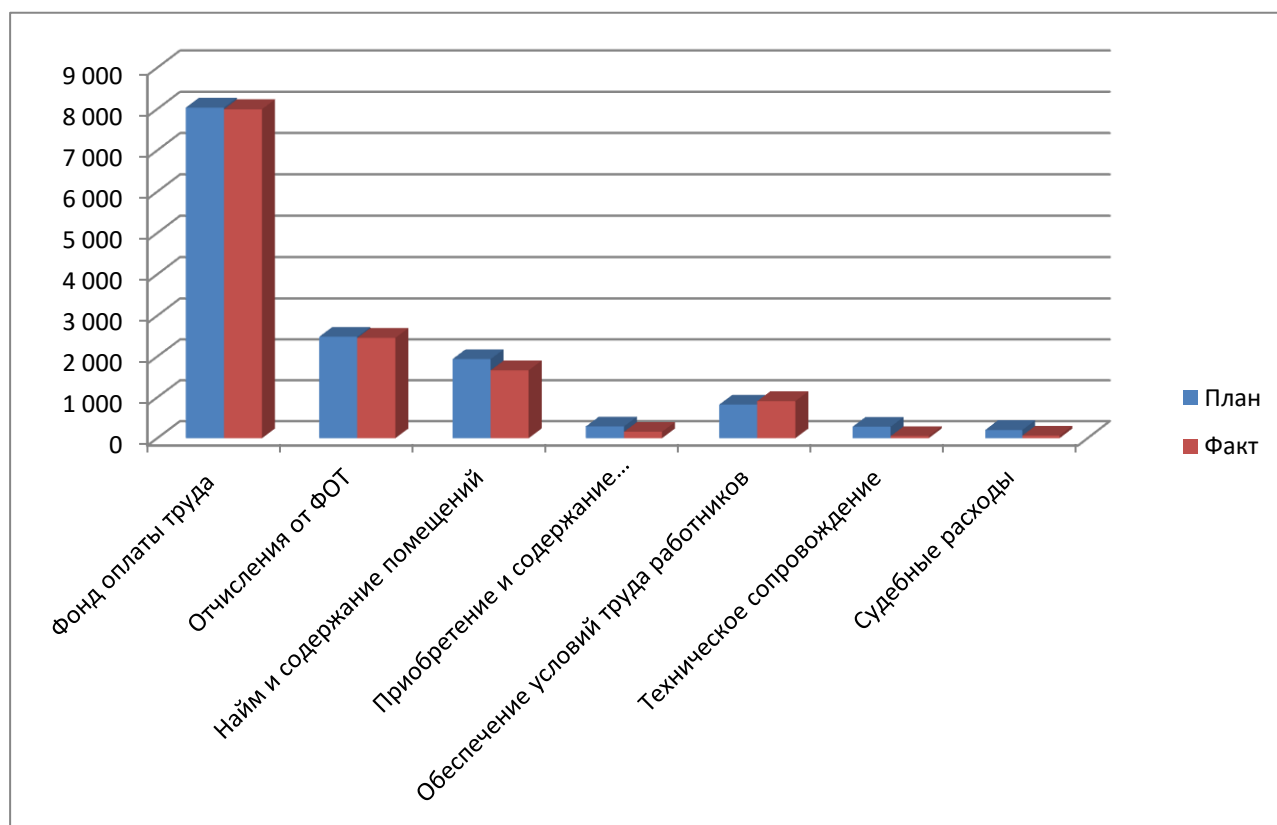
Раздел 4. Отчет об исполнении финансового плана, в том числе сметы административно-хозяйственных расходов и целевом расходовании средств

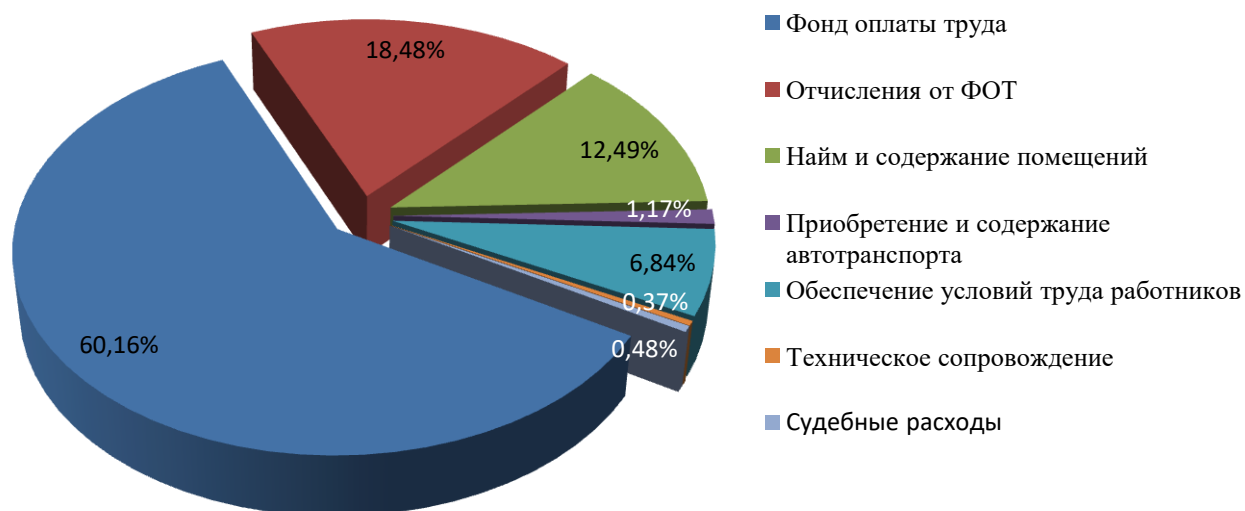
В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Порядком утверждения плана деятельности, финансового плана доходов и расходов (бюджета), в том числе сметы административно-хозяйственных расходов, штатного расписания, размера фонда оплаты труда работников Фонда, утвержденным Приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области от 12.03.2020 № 103 (далее – Порядок) планы финансово-хозяйственной деятельности Фонда на 2025 год утверждены Решением Совета Фонда, Протокол от 20.12.2024 № 23 (с изменениями от 18.06.2025 № 24).

Источником финансирования текущей деятельности Фонда является субсидия в виде имущественного взноса из областного бюджета (далее – Субсидия). Условия и порядок предоставления финансирования определены Соглашением, заключенным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области с Фондом.

Объем финансирования, утвержденного на 2025 год, составил 12 800,0 тыс. руб. Субсидия предоставлена Фонду в отчетном периоде в полном объеме (Соглашение от 11.03.2025 № 90-2025-003113).

Финансовый план по расходам на 2025 год, в том числе смета административно-хозяйственных расходов (далее – смета АХР) с учетом остатка, перенесенного с прошлого финансового года, утверждены в размере 14 037,3 тыс. руб. Плановые показатели сметы АХР Фонда исполнены на 94,66 %.





Структура распределения расходов в 2025 году

Смета АХР в 2025 году исполнена в объеме 13 287,1 тыс. руб., неиспользованный на 01.01.2026 остаток Субсидии в размере 750,2 тыс. руб. перенесен на следующий финансовый год. Дополнительные средства в 2025 году не планировались и не запрашивались.

Соглашением о предоставлении субсидии установлен показатель результата предоставления Субсидий в виде обязательства заказчика-застройщика, в том числе гарантийные обязательства после завершения строительства и ввода в эксплуатацию объекта незавершенного строительства, переданного в порядке, предусмотренном статьями 201.151 - 201.15-2-1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Значение результата предоставления субсидии – 1.

По итогам деятельности за 2025 год Фондом достигнуто значение результата предоставления субсидии, что подтверждается передаточными актами, подписанными между Фондом и участниками долевого строительства.

Деятельность Фонда осуществлялась в соответствии с утвержденным финансовым планом, в том числе сметой административно-хозяйственных расходов на 2025 год. Целевое использование финансирования, предоставленного Фонду, подтверждено ежеквартальными отчетами об освоении Субсидии, представляемыми в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области.

Раздел 5. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудит

Годовая бухгалтерская отчетность Фонда сформирована с учетом требований к бухгалтерскому учету, в том числе бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленных Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» с изменениями и дополнениями (далее – 402-ФЗ), Федеральным стандартом бухгалтерского учёта ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность», утверждённым приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н, (далее – ФСБУ 4/2023), а также Федеральным Законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» с изменениями и дополнениями (далее – 7-ФЗ).

В соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", 402-ФЗ, ФСБУ 4/2023, 7-ФЗ и руководствуясь Положением о закупке товаров, работ, услуг Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Калужской области, утвержденного решением Совета Фонда (протокол от 26.09.2022 № 15) Фондом проведен открытый конкурс в электронной форме по выбору аудиторской организации для проведения аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда за 2025 год.

По результатам конкурсного отбора, заключен договор на проведение обязательного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности от 16.03.2026 № 2026.51054 с Обществом с ограниченной ответственностью «Налоговый Консультант».

Достоверность годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности подтверждена аудиторским заключением ООО «Налоговый Консультант» от 14.04.2026.

Согласно требованиям 402-ФЗ, Налогового кодекса Российской Федерации годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторское заключение сданы в территориальный орган Федеральной налоговой службы в Калужской области.

В соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторское заключение размещены в Едином федеральном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц (ЕФРСФДЮЛ).

Приложения к годовому отчету:

Аудиторское заключение, представленное ООО «Налоговый Консультант», по результатам проведенного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год, в том числе Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год с Пояснительной запиской.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**УЧРЕДИТЕЛЮ,
СОВЕТУ ФОНДА ЗАЩИТЫ ПРАВ УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Калужской области (далее – Фонд защиты прав дольщиков Калужской области) (ОГРН 1204000002139), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о целевом использовании средств за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств, в том числе отчета о финансовых результатах за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств за 2025 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Фонд защиты прав дольщиков Калужской области по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и целевое использование средств за 2025 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 бухгалтерской отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской

отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что 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 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 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 и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

- 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 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 бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление 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.

Татьяна Сергеевна Филимонова
Генеральный директор аудиторской организации,
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 22006037711)



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Налоговый Консультант»,
644103, город Омск, улица Транссибирская, дом 6/2,
(ОРНЗ 12006025571)

«14» апреля 2026 года

Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Организация: ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Фонды

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения
248000, Калужская обл, г.о. город Калуга, г Калуга, ул Ленина, д. 102А, помещ. 12

по ОКПО43664182

ИНН4027142747

по ОКОПФ70400

по ОКФС16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "НАЛОГОВЫЙ КОНСУЛЬТАНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН5501087450

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН1055501050373

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Совет Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Калужской области

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

Организация: ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД0710001

Отчетная дата (число, месяц, год)

31	12	2025
----	----	------

по ОКПО43664182

по ОКЕИ384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		-	-	-
	Приобретение нематериальных активов		-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	50	318	658
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		50	318	658
	Оборудование к установке		-	-	-
	Незавершенное строительство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		-	-	-
	Капитализированная стоимость ремонта основных средств		-	-	-
	Незавершенные ремонты основных средств		-	-	-
	Иные незавершенные капитальные вложения		-	-	-

	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе:				
	Паи и акции		-	-	-
	Долговые ценные бумаги		-	-	-
	Предоставленные займы		-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Биологические активы		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Итого по разделу I	1100	50	318	658
	II. Оборотные активы				
3.2	Запасы	1210	26	21	49 267
	в том числе:				
	Сырье и материалы		17	12	11
	Готовая продукция		-	-	49 212
	Товары		-	-	44
	Товары отгруженные		-	-	-
	Незавершенное производство		9	9	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Животные на выращивании и откорме		-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		-	-	-
	НДС по приобретенным НМА		-	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		-	-	-
	НДС по приобретенным услугам		-	-	-
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ		-	-	-
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)		-	-	-
	НДС при строительстве ОС		-	-	-
	НДС по уменьшению стоимости реализации		-	-	-
	НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза		-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
3.3	Дебиторская задолженность	1230	57 015	61 091	181 278
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	(54 262)	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		344	316	29 437
	Расчеты по налогам и сборам		-	-	-
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
	Сальдо по ЕНС		-	-	1
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	1
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		56 671	115 037	151 839
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Выполненные этапы по незавершенным работам		-	-	-

	Расчеты с факторинговыми компаниями		-	-	-
	Авансы по аренде (лизингу)		-	-	-
	НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты		-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Депозитные счета		-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	750	1 426	6 195
	в том числе:				
	Касса		-	-	-
	Расчетные счета		750	1 426	6 195
	Валютные счета		-	-	-
	Счет цифрового рубля		-	-	-
	Аккредитивы		-	-	-
	Аккредитивы (в валюте)		-	-	-
	Прочие специальные счета		-	-	-
	Переводы в пути		-	-	-
3.5	Прочие оборотные активы	1260	859	62	45
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
	НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
	Расходы будущих периодов		859	62	45
	Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
	Денежные документы		-	-	-
	Итого по разделу II	1200	58 650	62 601	236 785
	БАЛАНС	1600	58 700	62 919	237 444

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Целевое финансирование				
	Паевой фонд	1310	-	-	-
	Целевой капитал	1320	-	-	-
3.6	Целевые средства	1330	49 523	49 953	149 936
	в том числе: Неиспользованные целевые средства, предназначенные для обеспечения целей некоммерческой организации		49 523	49 953	149 936
	Чистая прибыль (убыток) от предпринимательской деятельности некоммерческой организации, предназначенная на финансовое обеспечение уставной деятельности		-	-	-
3.7	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	50	318	658
	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	49 573	50 272	150 595
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		-	-	-
	Долгосрочные займы		-	-	-
	Долгосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		-	-	-
	Безвозмездные поступления		-	-	-
	Расчеты по возмещению материального ущерба		-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	-	-
	Краткосрочные займы		-	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Проценты по займам и кредитам		-	-	-
3.8	Кредиторская задолженность	1520	8 103	11 720	85 645
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		8 103	11 676	74
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		-	-	46
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
	Сальдо по ЕНС		-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		-	-	-

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	43	85 525
	Доходы, полученные в счет будущих периодов		-	-	-
3.8	Обязательство по аренде	1520	9	9	9
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.9	Оценочные обязательства	1540	1 016	919	1 196
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 128	12 647	86 849
	БАЛАНС	1700	58 700	62 919	237 444

Директор
(наименование должности)

(подпись)

Кислицын Алексей Евгеньевич
(расшифровка подписи)

17 марта 2026 г.



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

31.03.2026 22:37:39

Сертификат: 02 C4 D9 6A 00 1E B3 30 8A 41 FA AD 7A 61 A6 C7 16

Владелец: КИСЛИЦЫН АЛЕКСЕЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ, ФОНД ЗАЩИТЫ
ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ,
ДИРЕКТОР

Действителен: с 18.07.2025 по 18.10.2026

Отчет о целевом использовании средств
за 2025 г.

Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Организация: СТРОИТЕЛЬСТВА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ Единица измерения тыс. руб.		Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год) по ОКПО по ОКЕИ	Коды		
			0710003		
			31	12	2025
			43664182		
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Остаток средств на начало периода	6100	49 953	149 936
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	12 800	44 231
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Поступило средств - всего	6200	12 800	44 231
	Использовано (израсходовано) средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	(737)	(131 170)
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров	6312	-	-
	прочие	6313	(737)	(131 170)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	(12 380)	(13 008)
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	(9 718)	(10 039)
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	(10)
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	(45)	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	(1 723)	(2 007)
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	(15)	(199)
	прочие	6326	(879)	(753)
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	(109)	(35)
	в том числе:			
	Шины (2 комплекта)		(74)	-
	Кабель, SSD, флешки, хаб, папки, лотки, ИБП (6 шт.)		(35)	(35)
	Прочие	6350	(4)	-
	Использовано (израсходовано) средств - всего	6300	(13 231)	(144 213)
	Остаток средств на конец периода	6400	49 523	49 954

Директор
(наименование должности)

(подпись)

Кислицын Алексей Евгеньевич
(расшифровка подписи)

17 марта 2026 г.



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

31.03.2026 22:37:39

Сертификат: 02 C4 D9 6A 00 1E B3 30 8A 41 FA AD 7A 61 A6 C7 16

Владелец: КИСЛИЦЫН АЛЕКСЕЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ, ФОНД ЗАЩИТЫ
ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ,
ДИРЕКТОР

Действителен: с 18.07.2025 по 18.10.2026

**Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.**

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды		
0710002		
31	12	2025
43664182		
384		

Организация: ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		-	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прочие расходы	2350	-	(3 638)
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Расходы от снижения стоимости активов		-	-
	Отчисления в оценочные резервы		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		-	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	-	(3 638)
	Налог на прибыль организаций	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
	Налог при упрощенной системе налогообложения	2410	-	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	(3 638)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	-	(3 638)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Директор
(наименование должности)

(подпись)

Кислицын Алексей Евгеньевич
(расшифровка подписи)

17 марта 2026 г.



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

31.03.2026 22:37:39

Сертификат: 02 C4 D9 6A 00 1E B3 30 8A 41 FA AD 7A 61 A6 C7 16

Владелец: КИСЛИЦЫН АЛЕКСЕЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ, ФОНД ЗАЩИТЫ
ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ,
ДИРЕКТОР

Действителен: с 18.07.2025 по 18.10.2026

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

4.2. Наличие и движение прав пользования активам

[illegible]

Сооружения	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Рабочий скот	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Продуктивный скот	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Многолетние насаждения	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Объекты природопользования	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения в арендованное имущество	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК РФ к недвижимости	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	50	318	658
в том числе:			
Офисное оборудование	50	134	229
Транспортные средства	-	184	429
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	21	-	790	(785)	-	-	X	X	26	-
	3а 2024 г.	49 223	-	89 475	(138 677)	-	-	X	X	21	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	12	-	239	(234)	-	-	-	-	17	-
	3а 2024 г.	12	-	289	(288)	-	-	-	-	12	-
Готовая продукция	3а 2025 г.	-	-	-	(37)	-	-	37	-	-	-
	3а 2024 г.	49 212	-	-	(49 759)	-	-	547	-	-	-
Товары	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	3а 2025 г.	9	-	550	(514)	-	-	(37)	-	9	-
	3а 2024 г.	-	-	89 186	(88 630)	-	-	(547)	-	9	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	115 353	(54 262)	89	-	(58 428)	-	(54 262)	-	57 015	-
	За 2024 г.	181 278	-	20 142	-	(85 196)	-	-	-	115 353	(54 262)
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	316	-	89	-	(61)	-	-	-	344	-
	За 2024 г.	29 437	-	(8)	-	(29 113)	-	-	-	316	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	(54 262)	-	-	54 262
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	115 038	(54 262)	-	-	(58 367)	-	-	-	56 671	(54 262)
	За 2024 г.	151 839	-	20 150	-	(56 081)	-	-	-	115 038	(54 262)
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-

Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	115 353	(54 262)	89	-	(58 428)	-	(54 262)	X	57 015	-
	3а 2024 г.	181 278	-	20 142	-	(85 196)	-	-	X	115 353	(54 262)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	344	344	316	316	29 437	29 437
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	344	344	316	316	29 437	29 437

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Безвозмездные поступления	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по возмещению материального ущерба	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	11 729	4	-	(3 621)	-	-	8 112
	3а 2024 г.	85 654	11 720	-	(85 690)	-	-	11 729
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	11 676	4	-	(3 578)	-	-	8 103
	3а 2024 г.	74	11 676	-	(74)	-	-	11 676
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	13 202	-	-	(13 202)	-	-	-

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	43	-	-	(43)	-	-	-
	3а 2024 г.	72 323	43	-	(72 368)	-	-	43
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	9	-	-	-	-	-	9
	3а 2024 г.	9	-	-	-	-	-	9
Краткосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	46	-	-	(46)	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Доходы, полученные в счет будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	11 729	4	-	(3 621)	-	X	8 112
	3а 2024 г.	85 654	11 720	-	(85 690)	-	X	11 729

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	8 103	11 676	74
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	8 103	11 676	74

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	919	830	732	-	1 016
	За 2024 г.	1 196	787	1 063	-	919

в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	919	830	732	-	1 016
	За 2024 г.	1 196	787	1 063	-	919

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	234	288
Затраты на оплату труда	4 898	5 979
Отчисления на социальные нужды	1 199	1 666
Амортизация	-	-
Прочие затраты	6 156	8 187
Итого по элементам	12 488	16 121
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(12 488)	(16 121)
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

11. Государственная помощь**11.1. Бюджетные средства**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

**ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНЕНИЯ

**к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств
Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства
Калужской области
за 2025 год**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.2. СТРУКТУРА И РУКОВОДЯЩИЕ ОРГАНЫ ФОНДА.....	5
1.2.1. Учредитель	5
1.2.2. Органы управления Фонда.....	5
1.3 ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ФОНДА	7
1.3.1. Основной вид деятельности:.....	7
1.3.2. Цели создания Фонда	7
1.3.3. Имущество Фонда	7
1.3.4. Основные направления деятельности.....	8
1.3.5. Ограничения деятельности.....	8
1.4. АРЕНДУЕМОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ АДМИНИСТРАТИВНО- ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА.	8
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТЕ.....	9
2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ.....	10
2.2. УЧЕТ ЦЕЛЕВОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ	11
2.2.1 Квалификация доходов от реализации имущества в соответствии с ФСБУ 9/2025	12
2.3.1. Признание объектов основных средств	13
2.3.2. Принятие объектов ОС к учету	13
2.3.4. Ликвидационная стоимость.....	14
2.3.5. Проверка элементов амортизации.....	14
2.3.6. Ремонт и выбытие основных средств.....	15
2.4. УЧЕТ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ И КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ	15
2.5. УЧЕТ ЗАПАСОВ	16
2.5.1. Общие положения	16
2.5.2. Формирование фактической себестоимости запасов.....	16
2.5.3. Учет материальных ценностей, полученных для безвозмездной передачи.....	16
2.5.4. Учет запасов для некоммерческой деятельности	17
2.5.5. Оценка запасов при передаче для использования.....	17
2.5.6. Списание запасов	17
2.6. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	18
2.7. РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ.....	19
2.8. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.	19
2.9. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ ФОНДА.....	20
2.10. СПОСОБЫ ОЦЕНКИ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.....	20
2.10.1. Дебиторская задолженность.....	20
2.10.2. Кредиторская задолженность	21
2.10.3. Признание выручки по договорам купли-продажи недвижимости.....	21
2.10.4. Оценка обязательств по договорам подряда	21
3. РАСКРЫТИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА И ОТЧЕТА О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРЕДСТВ	22
3.1. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА.....	22
3.2. ЗАПАСЫ (СТРОКА 1210 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)	23
3.3. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	24
3.3.1. Авансы выданные (343 827,82 руб.)	25
3.3.2. Расчеты с прочими дебиторами (8 148 289,53 руб.)	25
3.3.3. Начисленные целевые средства (48 522 591,58 руб.).....	25
3.3.4. Списание дебиторской задолженности ООО «СМУ-3 Инвест» и движение резерва по сомнительным долгам	26
3.4. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ.....	27
3.5. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	30
3.6. ЦЕЛЕВЫЕ СРЕДСТВА.....	31
3.7. ФОНД НЕДВИЖИМОГО И ОСОБО ЦЕННОГО ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	37
3.8. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ (СТРОКА 1520 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)	39
3.9. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (СТРОКА 1540 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)	43
4. СУЩЕСТВЕННЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА	44
4.1. СИТУАЦИЯ ПО ЗАВЕРШЕНИЮ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА Р-2461.....	44
4.1.1. Общая информация	44

4.1.2. Изменение обстоятельств.....	44
4.1.3. Позиция ППК.....	44
4.1.4. Позиция Фонда.....	44
4.1.5. Урегулирование обязательств по договорам.....	45
4.1.6. Раскрытие информации о споре с ППК «Фонд развития территорий»	45
4.2. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ Р-7722 (ЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО)	46
4.2.1. Общая информация	46
4.2.3. Судебные разбирательства с дольщиком Суздальцевой Н.А.....	47
4.2.4. Спор с подрядчиком ООО СЗ ФСК «Монолит-Калуга» (договор № 32211775049).....	49
4.3. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ФОНДА ПРИ ПРИМЕНЕНИИ УПРОЩЕННОЙ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ (УСН).....	50
4.3.1. Общие положения	50
4.3.2. Недвижимое имущество Фонда в 2025 году.....	50
4.4. О НАЛОГООБЛОЖЕНИИ ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ НАЛОГУ	51
4.4.1. Объект налогообложения в 2025 году	51
4.4.2. Справочная информация о земельном налоге за 2022-2023 годы	51
4.5. О НАЛОГЕ, УПЛАЧИВАЕМОМ В СВЯЗИ С ПРИМЕНЕНИЕМ УСН, ЗА 2025 ГОД	51
1.1. Учредитель.....	53
1.2. Совет Фонда	53
1.3. Попечительский Совет Фонда.....	54
1.4. Директор Фонда.....	54
1.5. Ключевые контрагенты.....	54

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Реквизиты и общая информация о Фонде

Наименование	Значение
Полное наименование	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Калужской области
Сокращенное наименование	Фонд защиты прав дольщиков Калужской области
Дата утверждения отчетности	Бухгалтерская отчетность утверждается Советом Фонда в срок до 01 сентября 2026 года (в соответствии с п. 1.4 Учетной политики)
ИНН	4027142747
КПП	402701001
ОГРН	1204000002139
Дата регистрации	02 марта 2020 года
Вид деятельности (ОКВЭД)	41.20 (Строительство жилых и нежилых зданий)
Организационно-правовая форма (ОКОПФ)	70400 (Фонды)
Форма собственности (ОКФС)	13 (Собственность субъектов Российской Федерации)
Единица измерения	тыс. руб. (код по ОКЕИ 384)
Юридический и фактический адрес	248000, Калужская область, г. Калуга, ул. Ленина, д. 102А, помещение 12
Среднесписочная численность сотрудников за 2025 год	6 человек
Численность сотрудников на 31.12.2025	6 человек
Наличие обособленных подразделений	Не имеет
Аудиторская организация	ООО «Налоговый Консультант» (ИНН 4027070823)
Срок деятельности	Фонд создан на неопределенный срок

Правовой статус и регистрация Фонда

Фонд является **унитарной некоммерческой организацией**, не имеющей членства и преследующей общественно полезные цели.

Фонд зарегистрирован **02 марта 2020 года**.

Устав Фонда:

Последняя редакция Устава утверждена **02 августа 2024 года** и зарегистрирована Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Калужской области **10 сентября 2024 года**.

По состоянию на дату составления настоящей пояснительной записки изменения в Устав Фонда не вносились. Действующая редакция Устава — от **10 сентября 2024 года**.

1.2. Структура и руководящие органы Фонда

1.2.1. Учредитель

Функции учредителя Фонда от имени Калужской области осуществляет **Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области**.

1.2.2. Органы управления Фонда

Совет Фонда

1. **Статус:** высший коллегиальный орган управления.
2. **Состав:** утверждается приказом Учредителя.
3. **Срок полномочий действующего состава:** 3 года (с 02 февраля 2026 года по 02 февраля 2029 года) на основании приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области от 02.02.2026 № 40.

Состав Совета Фонда:

Председатель: Ушаков Дмитрий Юрьевич — заместитель министра — начальник управления жилищного строительства министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области;

Члены:

Веретенникова Яна Викторовна — начальник управления юридической, кадровой и организационной работы министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области;

Первых Елена Алексеевна — заместитель министра — начальник управления финансов министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области;

Волкова Марина Викторовна — начальник отдела по решению проблем
дольщиков управления жилищного строительства министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области;

Гапуненков Владимир Васильевич — заместитель министра — начальник
управления по доходам и отраслевому финансированию министерства
финансов Калужской области.

Директор Фонда

1. Статус: Единоличный исполнительный орган.
2. Действующий директор: Кислицын Алексей Евгеньевич.
3. Срок полномочий: 3 года. Назначен на должность с 25 декабря 2025 года на основании решения Совета Фонда (Протокол № 26 заседания Совета Фонда от 02 декабря 2025 года). Трудовой договор № 14 от 25.12.2025.

Попечительский совет Фонда

1. Статус: надзорный орган.
2. Состав: утверждается приказом Учредителя.
3. Срок полномочий действующего состава: 3 года (с 25 марта 2025 года по 25 марта 2028 года) на основании приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области от 25.03.2025 № 191.

Состав Попечительского совета:

Алмазов Николай Иванович — президент регионального объединения работодателей
«Калужский Союз строителей»;

Диденко Карп Карпович — депутат Законодательного Собрания Калужской области,
председатель комитета по экономической политике;

Леонова Ольга Александровна — исполнительный директор Ассоциации
«Саморегулируемая организация «Объединение строителей Калужской области».

1.3 Деятельность и правовые основы Фонда

1.3.1. Основной вид деятельности:

Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

Правовая база:

Деятельность Фонда регулируется:

- Гражданским кодексом РФ;
- Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;
- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»;
- Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий»...».

1.3.2. Цели создания Фонда

1. Урегулирование обязательств застройщиков-банкротов перед участниками долевого строительства:

Принятие имущества и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

2. Завершение строительства объектов инфраструктуры:

- Инженерно-технические, социальные (детские сады, школы, поликлиники), транспортные объекты;
- Объекты, обеспечивающие подключение к инженерным сетям.

Результат: передача объектов в государственную или муниципальную собственность.

3. Стимулирование жилищного строительства в Калужской области:

- Поддержка индивидуального жилищного строительства;
- Формирование Единого реестра земельных участков для жилищного строительства.

1.3.3. Имущество Фонда

В собственности Фонда может находиться:

- Земельные участки, здания, сооружения, жилищный фонд;
- Транспорт, оборудование, инвентарь;
- Денежные средства и иное имущество, необходимое для уставной деятельности.

Основание: законодательство РФ.

1.3.4. Основные направления деятельности

1. Реализация функций застройщика: завершение строительства многоквартирных домов, объектов недвижимости и инфраструктуры.
2. Заключение договоров: договоры участия в долевом строительстве, договоры купли-продажи помещений, сделки по распоряжению имуществом для финансирования строительства.
3. Аналитическая работа: мониторинг рынка жилищного строительства (в части объектов с привлечением средств граждан).
4. Правовое консультирование физических и юридических лиц по вопросам, связанным с деятельностью Фонда.

1.3.5. Ограничения деятельности

Фонд не вправе совершать сделки, не связанные с:

- Завершением строительства объектов незавершенного строительства;
- Завершением объектов инфраструктуры.

Исключение: сделки, обеспечивающие текущую деятельность Фонда.

Примечание: Все направления деятельности соответствуют уставным целям и утвержденным Учредителем документам.

1.4. Арендуемое помещение для осуществления административно-хозяйственной деятельности Фонда.

Для обеспечения текущей деятельности Фонда арендуется офисное помещение. Основные параметры договора аренды приведены в таблице.

ТАБЛИЦА 1 - Арендуемое помещение для осуществления административно-хозяйственной деятельности Фонда

Объект аренды	Арендодатель	№ договора	Дата договора	Дата начало	Дата окончания	Ежемесячный платеж
Часть нежилого помещения № 12 общей площадью 107,31 кв.м. (комнаты № 8-15 и места общего пользования), расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Ленина, д. 102А, пом. 12	ООО «Авантаж»	21-Л	28.08.2025	28.08.2025	26.08.2026	110 958,54

1.5. Сведения об аудите

В соответствии с требованиями законодательства и Устава Фонда, бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда подлежит обязательному ежегодному аудиту.

По итогам конкурсного отбора, проведенного в порядке, установленном учредителем, для проведения аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год утверждена аудиторская организация **ООО «Налоговый Консультант»**.

Договор на проведение аудита:

Номер и дата: № 2026.51054 от 16.03.2026

Стоимость услуг по договору: **44 000 (Сорок четыре тысячи) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

Основные сведения об аудиторе представлены в таблице.

ТАБЛИЦА 2 – Сведения об аудиторской организации

Параметр	Данные
Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Налоговый Консультант»
Сокращенное наименование	ООО «Налоговый Консультант»
ОГРН	1055501050373
ИНН/КПП	5501087450 / 55001001
Юридический адрес	644103г. Омск, ул. Транссибирская, д.6, корп.2
Почтовый адрес	644103г. Омск, ул. Транссибирская, д.6, корп.2
Телефон	(3812)901137
Адрес электронной почты	Audit-nk@yandex.ru
Стоимость услуг по аудиту за 2025 год	44 000,00 руб. (НДС не облагается)

Иные услуги аудиторской организации

В 2025 году иные услуги, связанные с аудиторской деятельностью (консультационные, сопутствующие аудиту), ООО «Налоговый Консультант» Фонду не оказывались.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

2.1. Основа составления

Учетная политика Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Калужской области (далее – Фонд) разработана в соответствии с:

- федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;
- положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н;
- приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»;
- приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению»;
- федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ), в том числе:
 - ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»;
 - ФСБУ 5/2019 «Запасы»;
 - ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;
 - ФСБУ 9/2025 «Доходы»;
 - ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»;
 - ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»;
 - ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;
 - ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»;
- иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в РФ, а также разъяснениями Минфина России и ФНС России.

Настоящая пояснительная записка подготовлена в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Пояснения структурированы в соответствии с рекомендуемыми подходами, изложенными в Приложении № 8 к ФСБУ 4/2023, с учетом особенностей деятельности некоммерческой организации.

Начиная с отчетности за 2025 год Фонд применяет новые федеральные стандарты бухгалтерского учета, в том числе **ФСБУ 9/2025 «Доходы»**. В связи с переходом на новый стандарт Фонд провел анализ договоров, предусматривающих поступление денежных средств (в частности, договоров купли-продажи недвижимости). Существенного влияния на порядок признания доходов в бухгалтерском учете не выявлено, поскольку поступления от продажи имущества, созданного в рамках

выполнения функций застройщика, квалифицируются как целевые средства и не признаются доходами, включаемыми в чистую прибыль. Пересчет сравнительных показателей за предыдущие периоды не производится в соответствии с переходными положениями ФСБУ 9/2025 и принципом рациональности.

Основные принципы учетной политики:

1. Учетная политика применяется последовательно из года в год.
2. Хозяйственные операции отражаются методом начисления в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от движения денежных средств.

Критерии существенности:

1. Показатель отчетности признается существенным, если его значение составляет не менее 30% от итога данных по соответствующей строке баланса.
2. Ошибка признается существенной, если ее исправление изменяет показатель отчетности на 10% и более. Существенные ошибки прошлых лет исправляются в текущем периоде без ретроспективного пересчета (ПБУ 22/2010).

2.2. Учет целевого финансирования

Деятельность Фонда осуществляется в соответствии с утвержденной сметой административно-хозяйственных расходов.

Источники финансирования:

1. Субсидия из бюджета Калужской области – предоставляется в виде имущественного взноса на основании соглашений с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области. Учитывается на счете 86 «Целевое финансирование» в сумме, соответствующей условиям соглашений.
2. Финансовая помощь от ППК «Фонд развития территорий» (далее – ППК) – предоставляется на основании ст. 13.1 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов проблемных застройщиков-банкротов. Средства отражаются на счете 86 «Целевое финансирование» в момент возникновения права на их получение (п. 5, 7, 12 ПБУ 13/2000).
3. Средства участников долевого строительства и покупателей – учитываются на счете 86 «Целевое финансирование» обособленно и направляются на финансирование мероприятий по завершению строительства либо подлежат перечислению ППК в соответствии с условиями соглашений о финансировании.

Аналитический учет по счету 86 ведется в разрезе источников финансирования, объектов строительства, заключенных соглашений и статей затрат.

2.2.1 Квалификация доходов от реализации имущества в соответствии с ФСБУ 9/2025

В соответствии с ФСБУ 9/2025 «Доходы», вступающим в силу с отчетности 2025 года, доходы организации подразделяются на:

- доходы, включаемые в чистую прибыль (убыток);
- доходы, не включаемые в чистую прибыль (убыток).

Фонд квалифицирует поступления от реализации свободных помещений (квартир, нежилых помещений), созданных в рамках выполнения функций застройщика, а также средства участников долевого строительства как **целевые поступления**. Указанные средства:

- имеют строго целевое назначение — направляются на финансирование мероприятий по завершению строительства либо подлежат перечислению ППК «Фонд развития территорий»;
- не могут оставаться в распоряжении Фонда в силу ограничений, установленных Уставом.

В связи с этим такие поступления **не признаются доходами, включаемыми в чистую прибыль**, а отражаются в составе целевого финансирования на счете 86 «Целевое финансирование» и раскрываются в Отчете о целевом использовании средств.

Указанный подход соответствует принципам, закрепленным в пункте 3.5 Учетной политики Фонда.

2.3. Учет основных средств и капитальных вложений

2.3.1. Признание объектов основных средств

Объекты основных средств, предназначенные для использования в деятельности, направленной на достижение уставных целей Фонда, а также для управленческих нужд, стоимостью **свыше 100 тыс. рублей**, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (далее — ОС) при условии соответствия критериям, установленным пунктом 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Если стоимость актива **не превышает 100 тыс. рублей**, но срок его полезного использования составляет более 12 месяцев, такой актив не признается объектом ОС, а затраты на его приобретение (создание) отражаются в составе расходов текущего периода. Для обеспечения сохранности указанных объектов ведется их количественный (суммовой) учет на забалансовом счете в разрезе материально ответственных лиц (пункт 5 ФСБУ 6/2020).

На балансе Фонда числятся объекты основных средств, первоначальная стоимость которых составляет менее 100 рублей (компьютеры, моноблоки, принтер, ультрабук). Указанные объекты были приняты к бухгалтерскому учету до 01.01.2025, когда действовал иной лимит стоимости отнесения активов к основным средствам (40 000,00 рублей), установленный учетной политикой Фонда на соответствующие периоды.

В соответствии с пунктом 2.3.3 настоящей учетной политики, данные объекты продолжают учитываться в составе основных средств и амортизироваться в ранее установленном порядке до полного погашения их стоимости либо до момента выбытия. Изменение лимита стоимости с 2025 года не является основанием для списания или перевода в состав малоценных активов объектов, принятых к учету до указанной даты.

2.3.2. Принятие объектов ОС к учету

Основные средства, приобретенные за счет целевых средств, принимаются к учету по первоначальной стоимости с одновременным отражением использования целевого финансирования:

дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» Кредит счета 60 (76) —
сформирована первоначальная стоимость;

дебет счета 01 «Основные средства» Кредит счета 08 — объект принят к учету;

дебет счета 86 «Целевое финансирование» Кредит счета 83 «Добавочный капитал»
— отражено использование целевых средств.

2.3.3. Амортизация основных средств

С отчетности за **2025** год Фонд устанавливает следующий порядок начисления амортизации:

1. По объектам, принятым к учету до **01.01.2025**, амортизация продолжает начисляться линейным способом до полного погашения стоимости либо до момента их выбытия.
2. По объектам, принимаемым к учету с **01.01.2025**, амортизация не начисляется.

Обоснование:

В соответствии с **пунктом 3 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»**, организация может принять решение не начислять амортизацию по основным средствам, используемым для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, а также по основным средствам некоммерческих организаций, предназначенным для осуществления уставной (некоммерческой) деятельности.

Дополнительными основаниями для неприменения амортизации являются:

- статус некоммерческой организации, деятельность которой не направлена на извлечение прибыли;
- применение упрощенной системы налогообложения (объект «доходы»), при котором амортизация не влияет на расчет налоговой базы;
- принцип рациональности ведения учета (пункт 6 ПБУ 1/2008), поскольку затраты на начисление амортизации несоизмеримы с пользой от получаемой информации;
- несущественность влияния амортизации на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности (пункт 3 ФСБУ 6/2020).

Объекты основных средств, по которым амортизация не начисляется, продолжают учитываться на балансе (счет 01) до момента их фактического выбытия. Контроль за их сохранностью осуществляется в рамках ежегодной инвентаризации.

2.3.4. Ликвидационная стоимость

В связи с ограничениями, установленными Уставом Фонда (запрет на распоряжение имуществом без согласования с учредителем, некоммерческий характер деятельности), и на основании подпункта «а» пункта 31 ФСБУ 6/2020, ликвидационная стоимость объектов основных средств признается равной нулю.

2.3.5. Проверка элементов амортизации

По объектам ОС, принятым до 01.01.2025 (по которым продолжает начисляться амортизация), проводится проверка элементов амортизации (срока полезного использования, ликвидационной стоимости) на каждую отчетную дату (31 декабря).

Результаты проверки оформляются протоколом инвентаризационной комиссии. Выявленные корректировки отражаются в учете как изменения оценочных значений.

По объектам, принятым к учету с 01.01.2025, проверка элементов амортизации не производится в связи с отсутствием начисления амортизации.

2.3.6. Ремонт и выбытие основных средств

Затраты на ремонт, техническое обслуживание основных средств отражаются в составе расходов текущего периода (по дебету счетов учета затрат) в том отчетном периоде, в котором они были произведены.

При списании объекта ОС, приобретенного за счет средств целевого финансирования, его остаточная стоимость списывается за счет добавочного капитала (счет 83). Для учета выбытия объектов ОС к счету 01 открывается субсчет 01.09 «Выбытие основных средств»:

- дебет счета 02 Кредит счета 01.09 — списана накопленная амортизация;
- дебет счета 83 Кредит счета 01.09 — списана остаточная стоимость.

2.3.7. Прочие аспекты учета ОС

1. Переоценка основных средств **не производится** (Фонд не применяет положения пунктов 15–17 ФСБУ 6/2020).
2. Учет арендованных объектов основных средств, а также имущества, полученного (переданного) в безвозмездное пользование, осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и разделом 3.9 Учетной политики.
3. Инвентаризация основных средств проводится в порядке, установленном Приложением № 5 к Учетной политике, с учетом требований ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

2.4. Учет нематериальных активов и капитальных вложений

Учет нематериальных активов и капитальных вложений в Фонде осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 14/2022. Основные аспекты учета включают:

- Признание НМА при стоимости свыше 100 тыс. рублей;
- Формирование фактической стоимости НМА на счете 08 с последующим переносом на счет 04;
- Оценка НМА по первоначальной стоимости;
- Начисление амортизации по группам НМА;
- Единовременная корректировка балансовой стоимости при переходе на ФСБУ 14/2022.

Данный порядок обеспечивает корректное отражение операций с нематериальными активами в бухгалтерском учете Фонда.

2.5. Учет запасов

2.5.1. Общие положения

Запасы (материалы) предназначены для использования в административно-хозяйственной деятельности Фонда (канцелярские товары, хозяйственные принадлежности, топливо и т.п.) и для осуществления уставной деятельности.

Учет запасов ведется в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы». Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

В целях обеспечения сохранности и контроля за движением материальных ценностей, а также для формирования достоверной информации об активах Фонда, запасы, приобретенные для управленческих нужд, учитываются на балансовом счете 10 «Материалы» по фактической стоимости приобретения.

Списание запасов в расходы производится в момент их передачи в использование (эксплуатацию) в порядке, установленном внутренними организационно-распорядительными документами Фонда. Применение данного метода позволяет обеспечить надлежащий контроль за наличием материальных ценностей на отчетную дату, что подтверждается остатками запасов, отраженными в разделе 3.2 настоящих пояснений.

2.5.2. Формирование фактической себестоимости запасов

Фактическая себестоимость запасов, приобретенных за плату, включает все затраты, связанные с их приобретением, доставкой, приведением в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования (п. п. 10, 11 ФСБУ 5/2019 "Запасы").

Для запасов, полученных в качестве целевого финансирования, фактическая стоимость формируется из их **справедливой стоимости** и дополнительных затрат Фонда, связанных с их получением (например, доставка) (п. п. 10, 11 и 15 ФСБУ 5/2019).

2.5.3. Учет материальных ценностей, полученных для безвозмездной передачи

Материальные ценности, полученные Фондом для безвозмездной передачи другим лицам, не признаются запасами. Их учет ведется обособленно в соответствии с пп. "в" п. 4 ФСБУ 5/2019 и пп. "б" п. 2 Информационного сообщения Минфина России от 10.04.2020 № ИС-учет-27.3. Учет материальных ценностей, полученных для безвозмездной передачи.

2.5.4. Учет запасов для некоммерческой деятельности

Запасы, предназначенные для использования в некоммерческой деятельности Фонда, учитываются по фактической себестоимости. Резервы под обесценение по таким запасам не создаются (п. 33 ФСБУ 5/2019).

Фонд также не проверяет на обесценение незавершенное производство.

2.5.5. Оценка запасов при передаче для использования

При передаче запасов для использования в деятельности Фонда их стоимость определяется по **средней себестоимости** (п. 36 ФСБУ 5/2019).

2.5.6. Списание запасов

В случаях продажи, безвозмездной передачи, утилизации непригодных к использованию запасов или списания недостачи сверх норм естественной убыли (при отсутствии виновных лиц) балансовая стоимость запасов включается в прочие расходы периода, в котором произошло их выбытие (п. п. 4, 11 ПБУ 10/99 "Расходы организации", пп. "б" п. 43 ФСБУ 5/2019).

Если ранее был создан резерв под обесценение запасов, его сумма списывается на уменьшение фактической себестоимости (п. п. 30, 43 ФСБУ 5/2019).

Учет запасов в Фонде осуществляется в соответствии с установленными правилами, при этом:

- Запасы для управленческих нужд списываются напрямую на финансовый результат;
- Фактическая себестоимость формируется с учетом всех затрат на приобретение и доставку;
- Материальные ценности для безвозмездной передачи учитываются обособленно;
- Резервы под обесценение не создаются;
- Списание запасов отражается в составе прочих расходов.

Данный порядок обеспечивает корректное отражение операций с запасами в бухгалтерском учете Фонда.

2.6. Оценочные обязательства

Фонд формирует оценочные обязательства (резервы предстоящих расходов) в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Основным видом является резерв на **предстоящую оплату отпусков работников**.

Порядок расчета и пересмотра:

1. Величина оценочного обязательства определяется по состоянию на **31 декабря отчетного года** по каждому работнику, исходя из:
 - количества дней неиспользованного отпуска, «заработанных» работником за отчетный период (из расчета 2,33 дня за каждый полный месяц работы);
 - среднего дневного заработка работника, исчисленного по правилам ст. 139 ТК РФ за 12 месяцев, предшествующих отчетной дате;
 - ставки страховых взносов на обязательное страхование, применяемой к заработной плате.
2. В соответствии с принципом осмотрительности и требованиями пункта 5 ПБУ 8/2010, Фонд производит **пересмотр величины оценочных обязательств на каждую отчетную дату**. При изменении обстоятельств (увольнение работников, изменение ставок страховых взносов, массовое использование отпусков) величина резерва корректируется.

Отражение в бухгалтерском учете:

1. Начисление (корректировка) резерва по состоянию на конец года отражается по дебету счета **97 «Расходы будущих периодов»** и кредиту счета **96 «Резервы предстоящих расходов»**.

Пояснение к проводке: Применение счета 97 обусловлено необходимостью равномерного включения расходов на оплату отпусков в использование целевого финансирования (субсидии). Единовременное признание всей суммы резерва в составе расходов текущего периода (Дт 26, 20, 44) привело бы к завышению объема использованных целевых средств на отчетную дату и искажению показателей Отчета о целевом использовании средств. Счет 97 в данном случае выполняет функцию «отсрочки» признания расходов до момента фактического ухода сотрудников в отпуск.
2. В течение следующего года фактические расходы на оплату отпусков и страховые взносы с них списываются за счет созданного резерва:

Дебет 96 Кредит 70, 69 — начислены отпускные и взносы за счет резерва.

3. **Одновременно** сумма фактически использованного резерва списывается со счета 97 на счета учета текущих затрат:

Дебет 26 (20, 44) Кредит 97.

Таким образом, расходы на оплату отпусков признаются в том периоде, когда они реально возникли (работник ушел в отпуск), и включаются в фактически использованную субсидию (отражаются по дебету счета 86) только в момент их осуществления.

Инвентаризация и корректировка:

По состоянию на **31 декабря каждого года** производится инвентаризация оценочных обязательств и расходов будущих периодов. Остатки на счетах 96 и 97 корректируются до величины вновь рассчитанного резерва на следующий год:

Дебет 97 Кредит 96 — доначисление резерва;

Дебет 96 Кредит 97 — уменьшение резерва.

2.7. Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные Фондом в отчетном периоде, но относящимся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Расходы будущих периодов подлежат списанию в течении периода, к которому они относятся равномерно.

В случае если срок полезного использования не установлен, считать его равным одному году. Бухгалтерский учет данных затрат осуществляется на балансовом счете 97 «Расходы будущих периодов».

2.8. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности по договорам ДДУ Фондом осуществляется в зависимости от планируемых сроков сдачи объектов и передачи квартир дольщикам. Обязательства перед дольщиками (дольщиков) считаются краткосрочными, если срок передачи объектов недвижимости составляет менее 12 месяцев или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев (ПБУ 4/99).

2.9. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда

В соответствии с пунктом 2.13 Учетной политики (Приказ от 03.11.2025 № 12), начиная с отчетности за 2025 год, Фонд формирует годовую и промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность по формам, разработанным согласно требованиям ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда включены формы, предусмотренные ФСБУ 4/2023 для некоммерческих организаций:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- отчет о целевом использовании средств;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств.

Формы указанных отчетов, а также состав показателей, подлежащих раскрытию в пояснениях, утверждены в Приложениях № 7–10 к Учетной политике.

2.10. Способы оценки активов и обязательств

В соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» Фонд раскрывает следующие способы оценки активов и обязательств, применяемые при ведении бухгалтерского учета и составлении отчетности.

2.10.1. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в суммах, вытекающих из условий заключенных договоров и первичных учетных документов, признаваемых Фондом правильными.

Фонд создает **резервы по сомнительным долгам** (счет 63) в соответствии с пунктом 3.7.6 Учетной политики. Сомнительной признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется **индивидуально по каждому сомнительному долгу** на основе оценки финансового состояния должника и вероятности погашения задолженности. Создание (дочисление) резерва отражается в составе прочих расходов (Дебет 91.02 Кредит 63).

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность показывается за **вычетом созданного резерва** (в нетто-оценке), что соответствует требованию пункта 23 ФСБУ 4/2023.

2.10.2. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в суммах, фактически подлежащих уплате (погашению) в соответствии с условиями договоров и требованиями законодательства.

Списание кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, производится на основании приказа директора Фонда и отражается в составе прочих доходов (Дебет счета учета расчетов Кредит счета 91.01).

2.10.3. Признание выручки по договорам купли-продажи недвижимости

Фонд осуществляет реализацию свободных помещений (квартир, нежилых помещений), созданных в рамках выполнения функций застройщика, на основании договоров купли-продажи недвижимости.

В соответствии с ФСБУ 9/2025 «Доходы» и пунктом 3.5 Учетной политики, поступления от реализации указанного имущества **не признаются доходами, включаемыми в чистую прибыль**, а квалифицируются как **целевые средства**.

Порядок отражения в учете:

1. Поступления от покупателей отражаются по дебету счетов учета денежных средств и кредиту счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».
2. Одновременно производится начисление целевых средств: Дебет 76.06 Кредит 86 «Целевое финансирование».
3. Себестоимость реализованного помещения списывается при его передаче покупателю: Дебет 86 (или 76.09.1) Кредит 43 «Готовая продукция» (в зависимости от источника формирования себестоимости).

Выручка от реализации **не признается** в отчете о финансовых результатах, а отражается в Отчете о целевом использовании средств в составе поступивших целевых средств.

2.10.4. Оценка обязательств по договорам подряда

Обязательства по договорам строительного подряда (в частности, перед ООО «Монолит-Калуга СЗ ФСК») отражаются в учете и отчетности в суммах, признанных Фондом на основании актов выполненных работ (КС-2, КС-3) и условий договора.

Спорные суммы (гарантийные удержания, неустойки, предъявленные подрядчиком, но не признанные Фондом) отражаются в составе кредиторской задолженности в части, признанной Фондом. Информация о наличии судебных споров по непризнанным обязательствам раскрывается в разделе 3.2 настоящих пояснений в качестве условных обязательств (пункт 46(г) ФСБУ 4/2023).

3. РАСКРЫТИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА И ОТЧЕТА О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРЕДСТВ

3.1. Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств Фонда представлена в Пояснении 4 «Основные средства», включающем:

- Таблицу 4.1 «Наличие и движение основных средств»;
- Таблицу 4.3 «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства».

Таблицы 4.2 «Наличие и движение прав пользования активами», 4.4 «Основные средства, в отношении которых имеются ограничения и использования», 4.5 «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)», 4.6 «Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость» не приводятся в связи с отсутствием соответствующих объектов учета.

ТАБЛИЦА 3 – «Наличие и движение основных средств 2025 год»

Основные средства	Остаток на начало 2025 года	Поступило за 2025 год	Выбыло за 2025 год	Остаток на конец 2025 года
Автомобиль RENAULT Duster	1 199 000,00			1 199 000,00
Компьютер в сборе	54 375,00			54 375,00
Компьютер в сборе	54 375,00			54 375,00
Моноблок LENOVO	69 990,00			69 990,00
Моноблок LENOVO	45 050,00			45 050,00
Моноблок LENOVO	45 050,00			45 050,00
Моноблок LENOVO	45 050,00			45 050,00
Принтер Epson L1300 (A3+,4цв, 5760x1440, 15ст/м)	46 990,00			46 990,00
Системный блок	121 272,00			121 272,00
Ультрабук ACER Swift 3	55 985,00		55 985,00	
Итого:	1 737 137,00			1 681 152,00

Примечание: Объекты основных средств стоимостью менее 100 тыс. руб. приняты к учету до 01.01.2025 и продолжают учитываться в составе ОС в соответствии с переходными положениями учетной политики.

ТАБЛИЦА 4 – «Амортизация основных средств за 2025 год»

Основные средства	Накопленная амортизация на начало 2025 года	Списана амортизация на момент выбытия	Начислено амортизации	Накопленная амортизация на конец 2025 года
Автомобиль RENAULT Duster	1 015 062,46		183 937,54	1 199 000,00
Компьютер в сборе	46 033,40		8 341,60	54 375,00
Компьютер в сборе	32 699,20		7 882,08	40 581,28
Моноблок LENOVO	58 065,75		11 924,25	69 990,00
Моноблок LENOVO	37 374,82		7 675,18	45 050,00
Моноблок LENOVO	37 374,82		7 675,18	45 050,00
Моноблок LENOVO	37 374,82		7 675,18	45 050,00
Принтер Epson L1300 (A3+,4цв, 5760x1440, 15ст/м)	38 187,86		8 802,14	46 990,00
Системный блок	60 636,00		24 254,40	84 890,40
Ультрабук ACER Swift 3	55 985,00	55 985,00		
Итого:	1 418 794,13		268 167,55	1 630 976,68

Дополнительная информация:

1. В 2025 году произошло выбытие объекта основных средств — ультрабука ACER Swift 3 (инв. № 00-000001) первоначальной стоимостью 55 985,00 руб. в связи с невозможностью дальнейшего использования. Объект был полностью амортизирован на момент выбытия.
2. По состоянию на 31.12.2025 на балансе Фонда числятся 7 объектов основных средств, полностью амортизированных (остаточная стоимость равна нулю), но продолжающих использоваться в уставной деятельности. Их общая первоначальная стоимость составляет 1 505 505,00 руб. Перечень таких объектов:
 1. Автомобиль RENAULT Duster - 1 199 000,00 руб.
 2. Компьютеры в сборе (1 шт.) — 54 375,00 руб.
 3. Моноблоки LENOVO (4 шт.) — 205 140,00 руб.
 4. Принтер Epson L1300 — 46 990,00 руб.

3.2. Запасы (строка 1210 бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2025 остатки по счетам учета готовой продукции (счет 43) и расходов на продажу (счет 44) отсутствуют. Остаток материальных запасов (счет 10) составляет 16 861,75 руб. (в бухгалтерском балансе отражен округленно — 17 тыс. руб.).

ТАБЛИЦА 5 – «Динамика показателя за 2023-2025 годы»

Показатель	2023 год	2024 год	2025 год
Готовая продукция (счет 43)	49 211 858,65	0	0
Материалы (счет 10)	11 600,60	12 079,14	16 861,75
Расходы на продажу (счет 44)	43 695,00	0	0
Незавершенное строительство (счет 20)	-	8 867,03	8 867,03
Итого строка 1210	49 267 154,25	20 946,17	25 728,78

Готовая продукция: Остаток на 31.12.2023 (49 211 858,65 руб.) представлял собой 14 объектов (10 квартир и 3 нежилых помещения) многоквартирного дома по ул. Пригородная, д. 41 (объект р-7722), не переданных участникам долевого строительства и не реализованных на отчетную дату. В 2024 году все указанные объекты были переданы дольщикам либо реализованы, в связи с чем остатки готовой продукции на конец 2024 и 2025 годов отсутствуют.

Материалы: в соответствии с учетной политикой Фонда (п. 3.4.1.1) канцелярские и хозяйственные товары, приобретаемые для управленческих нужд, учитываются на счете 10 «Материалы» по фактической стоимости приобретения и списываются на расходы по мере передачи в использование. Остаток материальных запасов на 31.12.2025 (16 861,75 руб.) включает канцелярские и хозяйственные принадлежности (14 102,02 руб.) и автомобильное топливо (2 759,73 руб.). Указанные материальные ценности предназначены для использования в текущей деятельности Фонда.

Расходы на продажу: Остаток на 31.12.2023 (43 695,00 руб.) представлял собой начисленный налог на имущество по объекту р-7722. В 2024 году в соответствии с предоставленной налоговой льготой (Закон Калужской области от 10.11.2003 № 263-ОЗ) и возвратом переплаты из бюджета указанная сумма была списана в полном объеме.

Незавершенное строительство: Остаток на счете 20.03.1 в сумме 8 867,03 руб. представляет собой затраты по объекту р-2461 (аренда земельного участка с кадастровым номером 40:13:031013:28), не списанные за счет целевого финансирования в связи с неурегулированным спором с ППК «Фонд развития территорий». Указанные затраты были первоначально списаны в 2022 году, однако в 2024 году на основании Протокола совещания Согласительной комиссии ППК и Фонда от 14.03.2024 часть затрат была восстановлена. Спор находится на стадии досудебного урегулирования, строительство объекта не завершено, разрешение на ввод в эксплуатацию не получено.

В соответствии с учетной политикой Фонда (п. 3.6.8) операционным циклом для объектов незавершенного строительства признается период до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В связи с этим указанные затраты отражены в составе оборотных активов (строка 1210) как незавершенное производство. Информация о споре с ППК раскрыта в разделе 4.1 настоящих пояснений.

3.3. Дебиторская задолженность

ТАБЛИЦА – 6 «Дебиторская задолженность Фонда по состоянию на 31.12.2025»

Вид задолженности	Сумма, руб.
Авансы выданные (счет 60.02)	343 827,82
Расчеты с прочими дебиторами (счет 76.09)	8 148 289,53
Начисленные целевые средства (счет 76.86)	48 522 591,58
ИТОГО	57 014 708,93

3.3.1. Авансы выданные (343 827,82 руб.)

Задолженность по авансам выданным включает:

- 254 676,74 руб. — аванс ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий» по договору № 116-ТЗСК-КО/СМУИ от 15.10.2021;
- 71 076,00 руб. — аванс ООО «НПП Гарант-Сервис-Университет» по договору № 0647496/ОПР-1 от 26.12.2025;
- 17 371,20 руб. — аванс ООО «Авантаж» по договору аренды № 21-Л от 28.08.2025;
- 9,88 руб. — аванс ООО «РН-Карт» за топливные карты;
- 694,00 руб. — аванс ООО «Автодор-Платные дороги».

3.3.2. Расчеты с прочими дебиторами (8 148 289,53 руб.)

Спорная задолженность:

8 102 763,88 руб. — удержанная неустойка по договору подряда № 32211775049 от 24.11.2022 с ООО СЗ ФСК «Монолит-Калуга». Подрядчик не признает обоснованность удержания, спор находится на стадии судебного разбирательства (раскрыто в разделе 4.3).

Дебиторская задолженность участников долевого строительства:

45 525,65 руб. — задолженность Суздальцевой Надежды Адамовны (квартира № 55) по оплате двухконтурного газового котла и доплате за увеличение площади квартиры, взысканная судебными решениями. Взыскание производится в рамках исполнительного производства (раскрыто в разделе 4.2).

3.3.3. Начисленные целевые средства (48 522 591,58 руб.)

Задолженность по начисленным целевым средствам (счет 76.86) представляет собой финансовую помощь от ППК «Фонд развития территорий», признанную в учете в соответствии с п. 5, 7, 12 ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»:

48 442 434,23 руб. — по Соглашению № ФЗП-28/2541-21 от 27.09.2021 (объект р-7722);

80 157,35 руб. — по Соглашению № ФЗП-28/526-21 от 02.03.2021 (объект р-2461).

Указанные суммы были начислены на счет 86 «Целевое финансирование» в 2022 году на дату подписания Соглашений, поскольку имела уверенность в выполнении условий предоставления средств и их получении (п. 7 ПБУ 13/2000). Фактическое использование средств отражалось по мере возникновения затрат на основании заявок на финансирование (актов о финансировании), направляемых в ППК.

Остаток начисленного финансирования представляет собой сумму, не подтвержденную ППК к финансированию по состоянию на отчетную дату. Перечисление

средств ППК осуществляется по мере представления заявок на финансирование, подтверждающих фактически понесенные расходы.

По объекту р-7722 остаток начисленного финансирования (48 442 434,23 руб.) будет использован по мере возникновения потребности в финансировании затрат, связанных с завершением строительства, либо урегулирования расчетов с ППК.

По объекту р-2461 (80 157,35 руб.) спор с ППК находится на стадии досудебного урегулирования (раскрыто в разделе 4.1).

ТАБЛИЦА – 7 «Динамика дебиторской задолженности за 2023–2025 годы»

Показатель	2023 год	2024 год	2025 год
Авансы выданные (счет 60.02)	29 437 218,88	315 795,27	343 827,82
Расчеты с прочими дебиторами (счет 76.09)	43 134 833,01	62 410 552,23	8 148 289,53
Начисленные целевые средства (счет 76.86)	108 704 455,59	52 627 109,81	48 522 591,58
ИТОГО	181 276 507,48	115 353 457,31	57 014 708,93

3.3.4. Списание дебиторской задолженности ООО «СМУ-3 Инвест» и движение резерва по сомнительным долгам

В 2024 году Фондом был создан резерв по сомнительным долгам в размере **54 262 262,70 руб.** в отношении дебиторской задолженности ООО «СМУ-3 Инвест» (застройщика-банкрота) в связи с отсутствием уверенности в ее погашении.

В 2025 году в связи с завершением конкурсного производства ООО «СМУ-3 Инвест» (Определение Арбитражного суда Калужской области от 17.06.2025 по делу № А23-4428/2020) указанная дебиторская задолженность признана безнадежной к взысканию и списана за счет ранее созданного резерва.

В бухгалтерском учете произведена запись:

Дебет счета 63 «Резервы по сомнительным долгам»

Кредит счета 76.09.1 «Расчеты с застройщиком-банкротом»

Остаток резерва по сомнительным долгам на 31.12.2025 составляет 0 руб.

В соответствии с пунктом 3.7.6 Учетной политики Фонда, списанная дебиторская задолженность в размере **54 262 262,70 руб.** поставлена на забалансовый учет по счету **007 «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов»** для наблюдения за возможностью ее взыскания в течение пяти лет с момента списания.

Данная операция не влияет на остаток дебиторской задолженности, отраженный в пункте 3.3.2 настоящих пояснений, так как задолженность ООО «СМУ-3 Инвест» была списана полностью за счет резерва.

3.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о движении денежных средств по расчетному счету Фонда представлена в таблице ниже. Остаток денежных средств отражен по строке 1250 Бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты».

ТАБЛИЦА – 8 «Остаток денежных средств на расчетном счете»

Источник финансирования	2023 год, руб.	2024 год, руб.	2025 год, руб.
Субсидия на текущую деятельность (Соглашение № 39-23 от 24.04.2023)	1 706 683,80	–	39 972,12
Субсидия на текущую деятельность (Соглашение № 37-24 от 29.02.2024)	–	1 237 260,58	–
Субсидия на текущую деятельность (Соглашение № 90-2025-003113 от 11.03.2025)	–	–	710 231,87
Субсидия на текущую деятельность (Соглашение № 74-22 от 26.04.2022)	–	–	–
Средства участников долевого строительства (остаток от реализации свободных объектов и оплаты дополнительных работ)	4 488 721,80	188 380,70	–
Целевые средства ППК «Фонд развития территорий» (Соглашение ФЗП-28/2541-21 от 27.09.2021)	–	366,54	
Итого остаток на расчетном счете	6 195 405,60	1 426 007,82	750 203,99

Пояснение к динамике остатков денежных средств

1. Субсидии на текущую деятельность

Остатки субсидий на расчетном счете представляют собой неиспользованные на отчетную дату средства, предоставленные из бюджета Калужской области в виде имущественного взноса на финансовое обеспечение административно-хозяйственных расходов Фонда.

В 2023 году остаток субсидии по Соглашению № 39-23 от 24.04.2023 составил 1 706 683,80 руб. В 2024 году указанные средства были полностью израсходованы, и на конец года остаток сформирован за счет новой субсидии, предоставленной по Соглашению № 37-24 от 29.02.2024, в размере 1 237 260,58 руб. В 2025 году средства по Соглашению № 37-24 от 29.02.2024 были полностью использованы.

Формирование остатка по Соглашению № 39-23 от 24.04.2023

По состоянию на 01.01.2025 остаток субсидии по Соглашению № 39-23 от 24.04.2023 составлял 0,00 руб. Остаток на 31.12.2025 в размере 39 972,12 руб. сформировался в результате следующих операций, связанных с завершением строительства объекта р-7722:

- в 2023-2024 годах Фондом производилось авансирование поставки газа за счет субсидии 39-23 в связи с отсутствием возможности авансового финансирования со стороны ППК «Фонд развития территорий»;
- после подтверждения фактического потребления газа ППК возместила понесенные расходы за ноябрь-декабрь 2024 года в сумме 1 193,30 руб. в рамках Соглашения № ФЗП-28/2541-21 от 27.09.2021;
- в связи с расторжением договора поставки газа с 01.01.2025 поставщиком произведен возврат излишне перечисленного аванса в размере 38 671,12 руб.

Указанные средства поступили на счет Фонда в 2025 году и сформировали остаток субсидии 39-23. В 2026 году средства направлены на цели, предусмотренные сметой административно-хозяйственных расходов.

Остаток по Соглашению № 90-2025-003113 от 11.03.2025

Остаток на конец года (710 231,87 руб.) представляет собой неиспользованную часть субсидии, полученной по Соглашению № 90-2025-003113 от 11.03.2025. Снижение общего остатка субсидий в 2025 году по сравнению с 2024 годом (с 1 237 260,58 руб. до 750 203,99 руб.) обусловлено ритмичным финансированием текущей деятельности Фонда в соответствии с утвержденной сметой.

2. Средства участников долевого строительства

Средства, аккумулированные на счете для расчетов с участниками долевого строительства и покупателями недвижимости.

На расчетном счете Фонда, открытом в АО «Банк ДОМ.РФ» для расчетов с участниками долевого строительства и покупателями недвижимости, аккумулировались следующие виды поступлений:

- доплаты участников долевого строительства за увеличение площади квартир;
- оплата участниками долевого строительства настенных двухконтурных котлов;

- средства от реализации свободных помещений (не обремененных обязательствами перед дольщиками).

Указанные средства имели строго целевой характер и подлежали направлению на завершение строительства объекта р-7722 либо перечислению ППК «Фонд развития территорий» в соответствии с условиями Соглашения № ФЗП-28/2541-21 от 27.09.2021.

В 2023 году остаток средств на указанном счете на конец периода составил 4 488 721,80 руб. Снижение остатка в 2024 году с 4 488 721,80 руб. до 188 380,70 руб. обусловлено следующим:

- перечислением средств в ППК «Фонд развития территорий»;
- направлением средств на погашение расходов, связанных с завершением строительства объекта р-7722;
- принудительным взысканием в рамках исполнительного производства № 89566/24/400021-ИП в пользу Устиновой О.П. на общую сумму 3 637 912,77 руб. (в том числе 3 399 918,48 руб. – первоначальная компенсация, установленная определением Арбитражного суда Калужской области от 05.02.2024 по делу № А23-4428/2020 как лицу, ранее являвшемуся залоговым кредитором застройщика-банкрота, и 237 994,29 руб. – исполнительский сбор). Указанные средства подлежали перечислению в ППК, однако были списаны с расчетного счета Фонда судебными приставами. В 2025 году определением суда от 22.10.2025 в удовлетворении заявления Устиновой О.П. о выплате последующей компенсации отказано, обязательства Фонда перед указанным кредитором исполнены в полном объеме.

Остаток средств на 31.12.2024 в размере 188 380,70 руб. представляет собой часть резерва (10%), сформированного от реализации свободных помещений для покрытия расходов на реализацию (оценка, госпошлины, услуги агента, коммунальные услуги). Указанные средства перечислены в ППК «Фонд развития территорий» 12.02.2025 в рамках окончательного расчета по результатам реализации свободных помещений. По состоянию на 31.12.2025 остаток по данному счету отсутствует.

3. Целевые средства ППК «Фонд развития территорий»

Остатки на счете представляют собой неиспользованный остаток финансирования, предоставленного ППК в рамках Соглашения № ФЗП-28/2541-21 от 27.09.2021. Средства носят целевой характер и подлежат использованию исключительно на мероприятия по завершению строительства объекта р-7722.

По состоянию на 31.12.2023 остаток отсутствовал. На 31.12.2024 и 31.12.2025 остатки являются незначительными (менее 0,5 тыс. руб.) и образовались в результате округления сумм при проведении расчетов.

В соответствии с учетной политикой Фонда, денежные средства, полученные от участников долевого строительства и покупателей недвижимости, учитываются обособленно и направляются строго по целевому назначению – на финансирование мероприятий по завершению строительства либо на перечисление ППК «Фонд развития территорий». Остатки указанных средств на конец отчетного периода свидетельствуют о временном характере их размещения на счетах Фонда до момента направления на цели, предусмотренные договорами и соглашениями.

3.5. Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов (строка 1260 Бухгалтерского баланса) отражаются расходы будущих периодов, а также расходы на страхование, относящиеся к будущим отчетным периодам. Динамика показателя за 2023-2025 годы представлена в таблице ниже.

ТАБЛИЦА – 9 «Прочие оборотные активы»

Показатель	2023 год, руб.	2024 год, руб.	2025 год, руб.
Расходы будущих периодов (счет 97)	12 537,05	57 584,85	854 079,41
Расходы на страхование (счет 76.01.9)	32 288,46	4 817,91	5 417,29
Итого строка 1260	44 825,51	62 402,76	859 496,70

Пояснение к динамике

1. Расходы будущих периодов (счет 97)

В составе расходов будущих периодов учитываются затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (лицензии на программное обеспечение, продление доменных имен, услуги хостинга и т.п.). Списание таких расходов производится равномерно в течение срока действия договора.

Рост показателя в 2025 году (с 57 584,85 руб. до 854 079,41 руб.) обусловлен отражением на счете 97 резерва на оплату отпусков работников в сумме 829 625,89 руб. (в том числе 637 580,00 руб. – резерв на оплату отпусков, 192 045,89 руб. – резерв на страховые взносы).

В соответствии с учетной политикой Фонда (раздел 3.8), резерв отпусков начисляется единовременно по состоянию на 31 декабря отчетного года с использованием счета 97 «Расходы будущих периодов». Данный порядок позволяет:

- признать оценочное обязательство в пассиве баланса (счет 96);
- обеспечить равномерное включение расходов на оплату отпусков в использование целевой субсидии по мере их фактического возникновения в следующем году, а не единовременно на отчетную дату.

Без учета резерва отпусков остаток расходов будущих периодов на 31.12.2025 составил бы 24 453,52 руб., что сопоставимо с уровнями предыдущих лет.

2. Расходы на страхование (счет 76.01.9)

На данном счете отражаются затраты на страхование автотранспорта (ОСАГО), признаваемые в учете равномерно в течение срока действия договора страхования.

Снижение показателя в 2024 году (с 32 288,46 руб. до 4 817,91 руб.) связано с истечением срока действия договора добровольного страхования транспортного средства (КАСКО), который не был пролонгирован. С 2024 года Фонд осуществляет страхование только по договору ОСАГО. В 2025 году показатель остался на сопоставимом уровне.

3.6. Целевые средства

В составе целевых средств (строка 1350 Бухгалтерского баланса) отражаются остатки финансирования, полученного Фондом на осуществление уставной деятельности. Динамика показателя за 2023-2025 годы представлена в таблице ниже.

ТАБЛИЦА – 10 «Целевые средства (счет 86)»

Источник финансирования / Направление	2023	2024	2025
Субсидии на текущую деятельность			
Соглашение № 39-23 от 24.04.2023	940 371,23	49 196,50	39 972,12
Соглашение № 37-24 от 29.02.2024	—	339 750,50	694,00
Соглашение № 90-2025-003113 от 11.03.2025	—	—	659 061,82
Итого субсидии на текущую деятельность	940 371,23	388 947,00	699 727,94
Средства участников долевого строительства			
Доплаты за увеличение площади и дополнительное оборудование	2 592 649,65	45 525,65	45 525,65
Средства от реализации свободных помещений (после ввода объекта)			
Реализация свободных помещений	(11 260 833,30)	188 380,70	—
Целевые средства ППК «Фонд развития территорий»			

Источник финансирования / Направление	2023	2024	2025
Соглашение № ФЗП-28/2541-21 от 27.09.2021 (р-7722)	157 663 998,94	49 250 322,81	48 442 434,23
Соглашение № ФЗП-28/526-21 от 02.03.2021 (р-2461)	—	80 157,35	80 157,35
Итого средства ППК	157 663 998,94	49 330 480,16	48 522 591,58
ВСЕГО целевые средства	149 936 186,62	49 953 333,51	49 522 521,91

Пояснение к динамике целевых средств

1. Субсидии на текущую деятельность

Субсидии предоставляются из бюджета Калужской области в виде имущественного взноса на финансовое обеспечение административно-хозяйственных расходов Фонда. Средства отражаются на счете 86 в сумме, предусмотренной соглашением, и используются строго по утвержденной смете.

Остаток субсидии 2024 года на расчетном счете на начало 2025 года составлял 1 237 260,58 руб. (отражен в таблице 8). Разница между остатком на расчетном счете и суммой использованных целевых средств (339 056,50 руб.) в размере 898 204,08 руб. обусловлена сторнированием (уменьшением) резерва отпусков, созданного в 2024 году, в сумме 918 572,83 руб. (отражено в бухгалтерском учете как уменьшение расходов 2025 года).

Остаток на 31.12.2025 в сумме 39 972,12 руб. по Соглашению № 39-23 сформирован за счет возврата излишне перечисленного аванса поставщику газа после расторжения договора и последующего возмещения расходов ППК. Подробное пояснение приведено в разделе 3.4 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (формирование остатка по Соглашению № 39-23).

В 2025 году Фонду предоставлена субсидия по Соглашению № 90-2025-003113 от 11.03.2025 в размере 12 800 000,00 руб.

В течение года средства указанной субсидии, а также остатки субсидий 2023 и 2024 годов (Соглашения № 39-23 от 24.04.2023 и № 37-24 от 29.02.2024) использованы на следующие направления:

ТАБЛИЦА – 11 «Использование субсидий на административно-хозяйственные расходы в 2025 году»

(суммы в рублях)

Направление расходов	По субсидии 2025 года	По субсидиям 2023-2024	Всего:
Фонд оплаты труда	7 164 041,93	266 852,92	7 430 894,85
Отчисления от фонда оплаты труда	2 308 113,44	- 21 073,40	2 287 040,04

Направление расходов	По субсидии 2025 года	По субсидиям 2023-2024	Всего:
Расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления) строка 6321	9 472 155,37	245 779,52	9 717 934,89
Техническое сопровождение проектов	45 387,08		45 387,08
Расходы на служебные командировки и деловые поездки Строка 6323	45 387,08		45 387,08
Найм и содержание помещений	1 629 551,04	13 046,58	1 642 597,62
Содержание автотранспорта (топливо, ОСАГО, транспортный налог, шиномонтаж, хранение шин, прочие транспортные услуги)	73 578,88	6 372,09	79 950,97
Содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта) строка 6324	1 703 129,92	19 418,67	1 722 548,59
5.7 инвентарь и хозяйственные принадлежности, основные средства (ОС) (ремонт оргтехники)	14 945,00		14 945,00
Ремонт основных средств и имущества строка 6325	14 945,00		14 945,00
Семинары, консультационные услуги, повышение квалификации	472 704,00		472 704,00
Сопровождение и обновление программных продуктов	68 361,45	7 181 ,91	75 543,36
Аудит	60 969,48		60 969,48
Услуги информационно- правового характера	19 242,24	10 424,39	29 666,63
Услуги связи, интернет	43 605,87	13 980,83	57 586,70
Инвентарь и хозяйственные принадлежности, основные средства (заправка картриджей)	11 600,00		11 600,00

Направление расходов	По субсидии 2025 года	По субсидиям 2023-2024	Всего:
Материально-производственные запасы	65 197,27		65 197,27
Техническое сопровождение проектов (судебные расходы 40 970,18 + снятие с учета ККТ 1700,00)	1700,00	40 970,18	42 670,18
Судебные расходы	63 142,00		63 142,00
Прочие расходы на содержание аппарата управления строка 6326	806 522,31	72 557,31	879 079,62
Содержание автотранспорта (Шины (2 комплекта))	74 240,00		74 240,00
5.7 инвентарь и хозяйственные принадлежности, основные средства (ОС) (Кабель, SSD, флешки, хаб, папки, лотки, ИБП (6 шт.))	24 558,50	10 525,38	35 083,88
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества строка 6330	98 798,50	10 525,38	109 323,88
ИТОГО использовано	12 140 938,18	348 280,88	12 489 219,06

Остаток целевых средств на расходы АХР на 31.12.2025 составил **699 727,94 руб.**

Расхождение с остатком денежных средств

Остаток субсидии на расчетном счете (счет 51) по состоянию на 31.12.2025 составляет **750 203,99 руб.**, что превышает остаток целевых средств на **50 476,05 руб.** Расхождение обусловлено следующими факторами:

ТАБЛИЦА – 12 «Расхождение остатка целевых средств с остатком денежных средств на конец 2025 года»

Фактор	Сумма, руб.	Пояснение
Отпускные и взносы за счет резерва 2024 года	732 275,36	Отпускные 563 210,32 руб. и страховые взносы 169 065,04 руб., начисленные в 2025 году за счет резерва, созданного в декабре 2024 года. Расходы признаны в 2025 году, но в Таблице 11 не отражены, так как резерв

Фактор	Сумма, руб.	Пояснение
		был списан в 2024 году.
Авансы выданные (аренда, консультационные услуги)	89 151,08	Расходы будут признаны в 2026 году
Остатки материально-производственных запасов (канцтовары)	14 102,02	Списание по мере использования в 2026 году
Остатки материально-производственных запасов (топливо)	2 759,23	Списание по мере использования в 2026 году
Расходы будущих периодов (лицензии, сервисы)	24 393,30	Списание в течение 2026 года
Расходы на страхование (ОСАГО)	5 417,29	Списание в течение 2026 года
Остаток субсидии, оплаченный в 2023-2024 г и списанные либо возвращенные в 2025 году	-70 259,25	
Сальдо (разница)	797 837,53	

Указанное расхождение не искажает достоверность данных об использовании субсидии, а отражает особенности признания расходов по методу начисления и переходный период между отчетными годами. Все обязательства Фонда по оплате начисленных расходов будут исполнены в 2026 году в установленные сроки.

2. Средства участников долевого строительства и покупателей свободных помещений

В данной группе отражаются средства, поступившие от:

- **участников долевого строительства** (доплаты за увеличение площади, оплата настенных газовых котлов) — учитываются обособленно по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ);
- **покупателей свободных помещений** (реализация квартир и нежилых помещений, не обремененных обязательствами перед дольщиками, после ввода объекта в эксплуатацию) — учитываются по договорам купли-продажи.

Указанные средства носят целевой характер и в соответствии с условиями соглашений с ППК «Фонд развития территорий» направляются на завершение строительства либо подлежат перечислению ППК.

Остаток 45 525,65 руб. представляет собой дебиторскую задолженность участника долевого строительства Суздальцевой Н.А. по оплате газового котла и доплате за

увеличение площади квартиры. Взыскание задолженности производится в рамках исполнительного производства, денежные средства на расчетный счет Фонда не поступали.

Отрицательный остаток на 31.12.2023 в сумме 11 260 833,30 руб. образовался в связи с временным разрывом между поступлением денежных средств и их отражением в составе целевых средств. В декабре 2023 года на расчетный счет Фонда поступили денежные средства от покупателей свободных помещений (Бадмаев А.И.) по договорам купли-продажи нежилых помещений № КП-КМ-3К и № КП-КМ-4К в общей сумме **11 882 187,90 руб.** Указанные средства были отражены по кредиту счета 86 «Целевое финансирование» в момент поступления (Дт 51 Кт 86). Начисление целевых средств в полном объеме (Дт 76.06 Кт 86) и списание расходов, связанных с реализацией (агентское вознаграждение, возмещение затрат агента, расходы на содержание дома, а также суммы, взысканные в пользу Устиновой О.П.), произведены в 2024–2025 годах, что привело к отражению отрицательного остатка на конец 2023 года.

Остаток на 31.12.2025 отсутствует. По состоянию на отчетную дату все обязательства перед ППК «Фонд развития территорий» по перечислению средств от реализации свободных помещений исполнены в полном объеме. Средства, поступившие в 2024–2025 годах, направлены на цели, предусмотренные соглашениями о финансировании.

3. Целевые средства ППК «Фонд развития территорий»

Финансовая помощь от ППК отражается в учете в момент возникновения права на ее получение (на дату подписания Соглашения) в соответствии с п. 5, 7, 12 ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи». Использование средств отражается по мере возникновения затрат на основании заявок на финансирование, направляемых в ППК.

Соглашение № ФЗП-28/2541-21 от 27.09.2021 (объект р-7722):

Финансовая помощь в рамках Соглашения предоставлена ППК «Фонд развития территорий» в общей сумме **262 369 398,13 руб.** и отражена на счете 86 «Целевое финансирование» в момент возникновения права на ее получение (п. 5, 7, 12 ПБУ 13/2000).

Динамика использования средств:

- в 2022–2023 годах использовано **104 705 399,19 руб.**, остаток на 31.12.2023 составил **157 663 998,94 руб.**;
- в 2024 году использовано **108 413 676,13 руб.**, остаток на 31.12.2024 составил **49 250 322,81 руб.**;
- в 2025 году использовано **807 888,58 руб.**, остаток на 31.12.2025 составил **48 442 434,23 руб.**

Остаток на 31.12.2025 представляет собой сумму начисленного, но не подтвержденного ППК финансирования. Средства будут использованы по мере возникновения потребности в финансировании затрат, связанных с завершением строительства, либо урегулирования расчетов с ППК.

Соглашение № ФЗП-28/526-21 от 02.03.2021 (объект р-2461): остаток в размере 80 157,35 руб. сохраняется на протяжении 2023-2025 годов в связи с неурегулированным спором с ППК (раскрыто в разделе 4.1).

3.7. Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества

Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества (строка 1360 Бухгалтерского баланса) формируется за счет средств целевого финансирования, направленных на приобретение объектов основных средств, предназначенных для осуществления уставной деятельности Фонда. Показатель отражает сумму накопленной амортизации по объектам основных средств, приобретенным за счет целевых средств, и рассчитывается как разница между первоначальной стоимостью таких объектов и их остаточной стоимостью, учтенной в составе добавочного капитала.

Динамика показателя за 2023-2025 годы представлена в таблице ниже.

ТАБЛИЦА – 13 «Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества (счет 83.01.1)»

Основные средства	2023 год, руб.	2024 год, руб.	2025 год, руб.
Автомобиль RENAULT Duster	429 187,55	183 937,54	–
Компьютер в сборе	19 463,74	8 341,60	–
Компьютер в сборе	29 557,88	21 675,80	13 793,72
Моноблок LENOVO	26 233,34	11 924,25	–
Моноблок LENOVO	16 885,42	7 675,18	–
Моноблок LENOVO	16 885,42	7 675,18	–
Моноблок LENOVO	16 885,42	7 675,18	–
Принтер Epson L1300	18 404,42	8 802,14	–
Системный блок	84 890,40	60 636,00	36 381,60
Ультрабук ACER Swift 3	–	–	–

Основные средства	2023 год, руб.	2024 год, руб.	2025 год, руб.
ИТОГО	658 393,59	318 342,87	50 175,32

Пояснение к динамике фонда недвижимого и особо ценного движимого имущества

1. Порядок формирования показателя

В соответствии с учетной политикой Фонда (раздел 3.2), при приобретении объектов основных средств за счет средств целевого финансирования производится запись:

Дебет счета 86 «Целевое финансирование» Кредит счета 83 «Добавочный капитал» – отражено использование целевых средств на приобретение объекта ОС.

Показатель на счете 83.01.1 «Прирост стоимости основных средств» представляет собой остаточную стоимость объектов основных средств, сформированную за счет целевых средств, и уменьшается по мере начисления амортизации (Дебет 83.01.1 Кредит 02).

2. Динамика остатков

2023 год: остаток составил 658 393,59 руб. На протяжении года производилось начисление амортизации по всем объектам основных средств, что привело к уменьшению остатка на сумму 353 146,56 руб.

2024 год: остаток снизился до 318 342,87 руб. Начисление амортизации за год составило 340 050,72 руб. Выбытия объектов в данном периоде не производилось.

2025 год: остаток снизился до 50 175,32 руб. В течение года:

- продолжено начисление амортизации по объектам, не достигшим полного погашения стоимости;
- произведено списание полностью самортизированных объектов в связи с невозможностью дальнейшего использования (ультрабук ACER Swift 3), а также по ряду объектов, достигших нулевой остаточной стоимости (автомобиль, моноблоки, принтер).

3. Структура остатка на 31.12.2025

На конец 2025 года в составе фонда недвижимого и особо ценного движимого имущества отражаются остаточная стоимость следующих объектов:

- компьютер в сборе – 13 793,72 руб.;
- системный - 36 381,60 руб.

Указанные объекты продолжают использоваться в уставной деятельности Фонда. По объектам, полностью самортизированным (остаточная стоимость равна нулю), начисление амортизации прекращено, однако они продолжают учитываться на балансе до момента фактического выбытия.

В соответствии с учетной политикой Фонда (п. 3.2.4, 3.2.5), с 2025 года по объектам основных средств, принимаемым к учету, амортизация не начисляется. По объектам, принятым к учету до 01.01.2025, амортизация продолжает начисляться линейным способом до полного погашения их стоимости либо до момента выбытия. Информация о движении основных средств в разрезе первоначальной стоимости и накопленной амортизации раскрыта в разделе 4.1 настоящих пояснений.

3.8. Кредиторская задолженность (строка 1520 бухгалтерского баланса)

Информация о наличии кредиторской задолженности на начало и конец отчетного периода, а также динамика за 2023-2025 годы представлена в таблице ниже.

В таблице 16 представлено отражение по учету кредиторской задолженности после закрытия счетов, задолженность отражена по строке 1520 Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

ТАБЛИЦА – 14 «Кредиторская задолженность за 2023-2025 годы»

Наименование	2023 год, руб.	2024 год, руб.	2025 год, руб.
Обороты по счету 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»			
МАГНУС ООО ЧОО	71 290,32	–	–
МАКСНЕТ СИСТЕМЫ ООО	2 760,00	–	–
ЯРНЕТ ООО	283,92	123,71	59,22
МОНОЛИТ- КАЛУГА ООО СЗ ФСК	–	11 676 189,80	8 102 763,88
Итого по счету 60.01:	74 334,24	11 676 313,51	8 102 823,10
Обороты по счету 68 «Расчеты по налогам и сборам»			
Начислен земельный налог за 2023 г.	921,00	–	–
Начислен транспортный налог за 2023 г.	891,00	–	–
Начислен налог на имущество за 2023 г.	43 695,00	–	–
Текущие налоговые обязательства (округление)	–	–	1,00

Наименование	2023 год, руб.	2024 год, руб.	2025 год, руб.	
Итого по счету 68:	45 507,00	—	1,00	
Авансы покупателей свободных помещений (ИП Бадмаев А.И.)	13 202 431,00	—	—	
Итого по счету 76.06:	13 202 431,00	—	—	
Обороты по счету 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами»				
Отражена стоимость квартир, подлежащих передаче УДС по договору участия в долевом строительстве	18 060 252,00	—	—	
Требования к Застройщику-банкроту, включенные в реестр кредиторов	54 262 262,70	—	—	
Определение Калужского районного суда Дело №2-1-7910/2024 от 27.04.2024	—	43 464,48	—	
Итого по счету 76.09:	72 322 514,70	43 464,48	—	
ВСЕГО строка 1520:	85 644 787,94	11 719 777,99	8 102 824,10	

Пояснение к динамике кредиторской задолженности

2023 год (85 644 787,94 руб.):

Кредиторская задолженность на 31.12.2023 сформирована в основном обязательствами перед участниками долевого строительства, принятыми Фондом от застройщика-банкрота ООО «СМУ-3 Инвест» по объекту р-7722 на основании определения Арбитражного суда Калужской области от 25.03.2022 по делу №А23-4428/2020. По состоянию на отчетную дату в составе кредиторской задолженности отражена сумма 18 060 252,00 руб. как стоимость квартир, подлежащих передаче УДС по договорам участия в долевом строительстве, а также требования к застройщику-банкроту в размере 54 262 262,70 руб., включенные в реестр кредиторов в соответствии с п. 4 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве в порядке, установленном п. 14 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве.

Кроме того, в состав кредиторской задолженности включены авансы покупателей свободных помещений в размере 13 202 431,00 руб. (поступления от ИП Бадмаева А.И. по

договорам купли-продажи нежилых помещений № КП-КМ-3К и № КП-КМ-4К от 06.12.2023), поскольку на отчетную дату помещения не были переданы покупателям.

Задолженность перед поставщиками и подрядчиками (74 334,24 руб.) включает обязательства перед ООО ЧОО «Магнус» (охрана объекта р-2461), ООО «МАКСНЕТ СИСТЕМЫ» и ООО «ЯРНЕТ». Задолженность по налогам (45 507,00 руб.) включает налог на имущество (43 695,00 руб.), земельный (921,00 руб.) и транспортный (891,00 руб.) налоги за 2023 год.

2024 год (11 719 777,99 руб.):

Обязательства перед участниками долевого строительства полностью погашены в связи с завершением передачи всех квартир и помещений объекта р-7722. Авансы покупателей свободных помещений исключены из кредиторской задолженности после передачи помещений покупателям.

Основную сумму задолженности (11 676 189,80 руб.) составляет задолженность перед подрядчиком ООО СЗ ФСК «Монолит-Калуга» по договору подряда № 32211775049, включающая гарантийное удержание (2% от объема принятых работ) и работы, не предъявленные подрядчиком к оплате. Также отражена задолженность перед дольщиком Суздальцевой Н.А. по судебным расходам в размере 43 464,48 руб. на основании определения Калужского районного суда по делу №2-1-7910/2024 от 27.04.2024. Налоговые обязательства отсутствуют в связи с возвратом переплаты из бюджета.

2025 год (8 102 824,10 руб.):

Задолженность представлена исключительно обязательствами перед подрядчиком ООО СЗ ФСК «Монолит-Калуга» по договору подряда № 32211775049 от 24.11.2022. Снижение по сравнению с 2024 годом (с 11 676 189,80 руб. до 8 102 763,88 руб.) обусловлено частичной оплатой принятых работ в сумме 3 573 425,92 руб. Задолженность перед бюджетом отсутствует (остаток 1,00 руб. — техническое округление). Обязательства перед участниками долевого строительства и прочими кредиторами исполнены в полном объеме.

Информация о спорной задолженности

В отношении задолженности перед ООО СЗ ФСК «Монолит-Калуга» по договору подряда № 32211775049 от 24.11.2022 имеются неурегулированные разногласия. Подробная информация о характере спора, размере встречных требований подрядчика и текущем статусе судебного разбирательства раскрыта в разделе 4.2.8. настоящих пояснений.

Краткое описание спора: подрядчик не согласен с удержанием неустойки за просрочку выполнения работ (39 дней) в размере 8 102 763,88 руб., предъявленной Фондом на основании п. 17.2.1 Договора (уведомление об удержании от 25.12.2024 № 432).

В соответствии с п. 3.7.5 Учетной политики Фонда, начисление сумм санкций в пользу Фонда производится на дату признания требования должником либо на дату вступления в силу решения суда. Поскольку подрядчик не признал требование Фонда об уплате неустойки, а дело о правомерности начисления и удержания неустойки находится на рассмотрении в Арбитражном суде Калужской области (решение не вступило в законную силу), **зачет встречных требований не произведен.**

В связи с отсутствием юридического основания для зачета (вступившего в законную силу решения суда) сумма удержанной неустойки **не уменьшает** кредиторскую задолженность, отраженную на счете 60.01. Таким образом, по состоянию на 31.12.2025 на счете 60.01 числится кредиторская задолженность перед подрядчиком в размере 8 102 763,88 руб., которая **включена в строку 1520 Бухгалтерского баланса.**

Счет 86 «Целевое финансирование» (субсчет «Средства ППК, подлежащие возврату/зачету») не является кредиторской задолженностью и не отражается в строке 1520.

Окончательное урегулирование указанной суммы будет произведено после вступления в законную силу решения Арбитражного суда Калужской области:

- **в случае положительного решения суда для Фонда** – сумма будет погашена зачетом встречных требований (Дебет 60.01 Кредит 76.09.4) и одновременно уменьшит остаток целевого финансирования ППК «Фонд развития территорий» (счет 86);
- **в случае отрицательного решения суда для Фонда** – задолженность перед подрядчиком будет погашена денежными средствами за счет соответствующего источника целевого финансирования.

Справочно: задолженность по аренде земельного участка

В состав кредиторской задолженности (строка 1520) включена также задолженность по арендной плате перед Администрацией Малоярославецкого района по договору аренды земельного участка № 4/21-АЗ от 26.07.2021 в сумме 8 867,03 руб. (9 тыс. руб.). Указанная задолженность образовалась в связи с досрочным расторжением договора аренды и до настоящего времени не погашена в связи с неурегулированным спором с ППК «Фонд развития территорий» по вопросу финансирования данных расходов (подробнее см. раздел 4.1).

В связи с переходом на ФСБУ 4/2023 с отчетности за 2025 год данная задолженность, ранее отражавшаяся в составе долгосрочных обязательств (строка 1450), переклассифицирована в краткосрочные обязательства (строка 1520) как просроченная кредиторская задолженность в соответствии с пунктом 18 ФСБУ 4/2023.

3.9. Оценочные обязательства (строка 1540 бухгалтерского баланса)

Фонд формирует оценочные обязательства в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» в отношении предстоящей оплаты отпусков работникам (включая страховые взносы во внебюджетные фонды).

В таблице 17 представлено отражение по счету 96.01 «Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам» после закрытия счетов, оценочные обязательства отражены по строке 1540 Бухгалтерского баланса «Оценочные обязательства».

ТАБЛИЦА – 15 «Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам за 2023-2025 годы»

Счет	2023 год, руб.	2024 год, руб.	2025 год, руб.
96.01 «Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам»	1 195 515,13	918 572,83	1 015 925,36
в том числе:			
96.01.1 «Резерв на оплату отпусков»	910 579,68	701 736,31	776 107,99
96.01.2 «Резерв на страховые взносы с отпускных»	284 935,45	216 836,52	239 817,37

Пояснение к динамике оценочных обязательств

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется Фондом на последнее число года в соответствии с п. 3.8 Учетной политики.

2023 год (1 195 515,13 руб.): резерв сформирован по состоянию на 31.12.2023 в связи с наличием у работников Фонда неиспользованных дней отпуска.

2024 год (918 572,83 руб.): снижение резерва обусловлено предоставлением отпусков работникам в 2024 году.

2025 год (1 015 925,36 руб.): увеличение резерва связано с ростом среднего дневного заработка работников

4. СУЩЕСТВЕННЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА

4.1. Ситуация по завершению строительства Объекта р-2461

4.1.1. Общая информация

Для завершения строительства трехэтажного многоквартирного жилого дома (Объект р-2461), расположенного по адресу: Калужская область, г. Малоярославец, ул. Парижской Коммуны, 48 (кадастровый номер: 40:13:031013:28), Фонд получил финансовую помощь от ППК «Фонд развития территорий» (далее — ППК) в рамках Соглашения № ФЗП-28/526-21 от 02.03.2021. Финансирование осуществлялось за счет средств компенсационного фонда в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ.

4.1.2. Изменение обстоятельств

12.07.2022 Арбитражный суд Калужской области отменил определение от 17.05.2021 по делу № А23-390/2020 в соответствии со статьями 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1 Федерального закона от 25.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

На основании этого Фонд 27.07.2022 заключил соглашение о расторжении договора передачи земельного участка, объекта незавершенного строительства и обязательств застройщика от 24.05.2021. Объект р-2461 был передан застройщику-банкроту ООО «Траст-Информ».

4.1.3. Позиция ППК

ППК заявил о намерении расторгнуть Соглашение в части финансирования завершения строительства Объекта р-2461 и потребовал возврата финансовой помощи в полном объеме. Основанием для этого является недостижение показателей результативности, предусмотренных Соглашением.

4.1.4. Позиция Фонда

Фонд не согласен с требованиями ППК по следующим причинам:

1. Соглашение было заключено на основании решения Наблюдательного совета ППК от 30.12.2020 (протокол № НС-29/2020) о финансировании мероприятий по завершению строительства Объекта р-2461.
2. В рамках выполнения обязательств по Соглашению Фонд заключил договоры на выполнение работ (оказание услуг) в соответствии с план-графиком исполнения мероприятий (приложение № 14 к Соглашению).
3. Полученная финансовая помощь была использована по целевому назначению.

4. Решение Наблюдательного совета ППК от 31.05.2022 (протокол № НС-12/22) об отмене завершения строительства Объекта р-2461 и недостижение показателей результативности не являются основаниями для возврата финансовой помощи.

4.1.5. Урегулирование обязательств по договорам

В 2024 году Фонд полностью погасил задолженность перед ООО ЧОО «Магнус» в общей сумме **75 319,40 руб.** на основании исполнительного листа, выданного по делу № А23-1302/2023 (решение Арбитражного суда Калужской области от 30.01.2024). Погашение произведено за счет средств **субсидии на текущую деятельность Фонда**, предоставленной в рамках **Соглашения № 37-24 от 29.02.2024.**

Задолженность по арендной плате перед Администрацией Малоярославецкого района по договору № 4/21-АЗ от 26.07.2021 в сумме **8 867,03 руб.** на отчетную дату (31.12.2025) **не погашена.**

4.1.6. Раскрытие информации о споре с ППК «Фонд развития территорий»

Требование ППК о возврате неиспользованных средств, полученных в рамках Соглашения № ФЗП-28/526-21 от 02.03.2021, на отчетную дату (31.12.2025) остается неурегулированным. Информация о передаче спора в суд в распоряжении Фонда отсутствует.

4.2. Информация по объекту р-7722 (завершенное строительство)

4.2.1. Общая информация

Объект р-7722 (многоквартирный жилой дом по ул. Пригородная, д. 41) введен в эксплуатацию 29.09.2023 (разрешение на ввод № 40-26-90-2023). Формирование себестоимости готовых квартир и их передача участникам долевого строительства завершены в 2024 году.

Таблица – 16 «Итоговые показатели по объекту»

Показатель	Сумма, руб.
Общая себестоимость жилых и нежилых помещений	200 023 514,36
Передано участникам долевого строительства	168 917 433,36
в том числе стоимость настенных двухконтурных котлов (78 шт.)	2 862 522,00
Реализовано свободных помещений	37 341 712,53

В составе себестоимости, переданной участникам долевого строительства, учтены затраты на приобретение 78 настенных двухконтурных котлов. Оплата котлов произведена дольщиками в 2023-2025 годах: 76 котлов оплачены в 2023-2024 гг., один котел (кв. №60, Крастынь А.В.) — в 2025 году, один котел (кв. №55, Суздальцева Н.А.) является дебиторской задолженностью и предметом судебного разбирательства (раскрыто в разделе 4.2).

Остатки на отчетную дату (31.12.2025):

Готовая продукция (счет 43) — 0,00 руб.

Незавершенное строительство (счет 20.03.2) — 0,00 руб.

Расходы на продажу (счет 44) — 0,00 руб.

Информация о судебных спорах, связанных с объектом р-7722 (в том числе с подрядчиком и участниками долевого строительства), раскрыта в разделах 4.2 и 4.3 настоящих пояснений.

4.2.2. Судебное взыскание стоимости газового котла с дольщика Крастынь А.В.

В рамках завершения строительства объекта р-7722 Фондом в квартире №60 (дольщик Крастынь А.В.) был установлен двухконтурный газовый котел «Лемакс Prime-V16» стоимостью 36 699,00 руб. В соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве (п. 2.2.2, пп. «г» п. 5.2) и передаточного акта от 30.01.2024 обязанность по оплате котла возложена на дольщика.

В связи с неисполнением обязательств Фонд обратился в суд. Судебный процесс завершился в 2025 году в пользу Фонда:

17.02.2025 — апелляционное определение Калужского районного суда: иск удовлетворен;

27.06.2025 — определение Первого кассационного суда общей юрисдикции: апелляционное определение оставлено без изменения.

В декабре 2025 года денежные средства поступили на счет Фонда:

36 699,00 руб. (основной долг) перечислены в ППК «Фонд развития территорий» в соответствии с Соглашением № ФЗП-28/2541-21 от 27.09.2021;

1 301,00 руб. (госпошлина) направлены на компенсацию расходов Фонда.

Справочно: в рамках судебных разбирательств с Крастынь А.В. в 2023-2024 годах с Фонда были взысканы судебные расходы в общей сумме 70 000,00 руб. (дела №2-1-3630/2023 и №2-1-8845/2023). Указанные суммы оплачены Фондом в полном объеме.

4.2.3. Судебные разбирательства с дольщиком Суздальцевой Н.А.

В рамках завершения строительства объекта р-7722 Фондом в квартире №55 (дольщик Суздальцева Н.А.) был установлен двухконтурный газовый котел марки «Лемакс» стоимостью 36 699,00 руб., а также произведена корректировка площади квартиры, в результате чего образовалась доплата в размере 8 826,65 руб. В соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве (п. 2.2.2, пп. «г» п. 5.2, п. 5.7) и передаточным актом от 23.01.2024 обязанность по оплате котла и доплаты за увеличение площади возложена на дольщика.

В связи с неисполнением обязательств между сторонами велись многочисленные судебные разбирательства, завершившиеся в 2025 году.

Таблица - 17 «Результаты судебных разбирательств»

Дело	Предмет спора	Взыскано с Фонда	Взыскано с Суздальцевой
№2-1-7910/2023	Понуждение к	—	— (отказано)

Дело	Предмет спора	Взыскано с Фонда	Взыскано с Суздальцевой
	заключению дополнительного соглашения		
№2-1-7910/2024	Судебные расходы	43 464,48 руб.	—
№2-1-3629/2024	Основной спор (котел, доплата, передаточный акт)	—	50 364,48 руб.

Основной спор (дело №2-1-3629/2024):

Судебный процесс завершился в 2025 году в пользу Фонда:

- 11.02.2025 — апелляционное определение Калужского областного суда: иск Суздальцевой Н.А. о замене котла и признании недействительным одностороннего передаточного акта отклонен, встречные требования Фонда удовлетворены;
- 09.07.2025 — определение Первого кассационного суда общей юрисдикции: апелляционное определение оставлено без изменения.

Взыскано с Суздальцевой Н.А. в пользу Фонда:

- стоимость двухконтурного газового котла — 36 699,00 руб.;
- доплата за увеличение площади квартиры — 8 826,65 руб.;
- неустойка — 1 163,86 руб.;
- расходы на регистрационные действия — 2 000,00 руб.;
- госпошлина — 1 360,97 руб.;

ИТОГО: 50 050,48 руб.

Справочно: в рамках дела №2-1-3629/2024 судом также взысканы с Фонда в пользу Суздальцевой Н.А. судебные расходы в размере 43 464,48 руб., которые оплачены Фондом в 2025 году в полном объеме. Зачет взаимных требований в учете не производился.

По состоянию на 31.12.2025 дебиторская задолженность Суздальцевой Н.А. перед Фондом составляет **50 364,48 руб.** (в том числе стоимость котла — 36 699,00 руб., доплата за площадь — 8 826,65 руб., неустойка и судебные расходы — 4 838,83 руб.). Взыскание задолженности производится в рамках исполнительного производства, денежные средства на расчетный счет Фонда не поступали.

4.2.4. Спор с подрядчиком ООО СЗ ФСК «Монолит-Калуга» (договор № 32211775049)

В рамках завершения строительства объекта р-7722 между Фондом и ООО СЗ ФСК «Монолит-Калуга» был заключен договор подряда от 24.11.2022 № 32211775049 на выполнение комплекса работ по строительству объекта. Цена договора с учетом дополнительных соглашений составила 207 763 176,37 руб.

Нарушение сроков выполнения работ

Согласно графику производства работ срок выполнения работ определен до 07.08.2023. Фактически заключение о соответствии построенного объекта требованиям проектной документации выдано инспекцией ГСН Калужской области 15.09.2023. Просрочка выполнения работ составила 39 дней.

В соответствии с п. 17.2.1 договора за нарушение срока завершения работ Заказчик вправе взыскать неустойку в размере 0,1% от цены договора за каждый день просрочки. Сумма неустойки составила 8 102 763,88 руб.

Претензионная работа и удержание неустойки

В связи с нарушением сроков Фондом направлены претензии от 26.04.2024 № исх-7/1-3724 и от 13.12.2024 № исх-7/1-11252. На основании п. 4.3.12 договора (право Заказчика в одностороннем порядке уменьшить сумму, подлежащую выплате, на сумму неустойки) Фонд уведомил подрядчика об удержании неустойки (уведомление № 432 от 24.12.2024).

В ответе на претензию от 20.12.2024 № 198 подрядчик указал на наличие встречных требований к Фонду, включая длительные задержки в принятии выполненных работ и подписании актов формы КС-2, и заявил о намерении произвести зачет неустойками, оценив свои требования в сумму более 16 млн. руб.

Финансовые показатели по состоянию на 31.12.2025

По состоянию на 31.12.2025 общая сумма неоплаченных обязательств перед подрядчиком составляет **12 869 263,86 руб.**, в том числе:

- удержанная неустойка за просрочку выполнения работ (39 дней) — **8 102 763,88 руб.** (отражена на счете 76.09.4 «Расчеты по претензиям»);
- гарантийное удержание (2% от объема принятых работ) — **4 142 789,31 руб.**;
- работы, не предъявленные подрядчиком к оплате (документы не оформлены) — **623 710,67 руб.**

Кредиторская задолженность перед подрядчиком, отраженная на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», составляет **11 676 189,80 руб.** (гарантийное удержание и работы, не предъявленные к оплате). Удержанная неустойка отражена обособленно на счете учета расчетов по претензиям и не включена в кредиторскую задолженность.

4.3. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ФОНДА ПРИ ПРИМЕНЕНИИ УПРОЩЕННОЙ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ (УСН)

4.3.1. Общие положения

С 01.01.2023 года Фонд применяет упрощенную систему налогообложения (УСН) с объектом налогообложения «доходы» на основании уведомления о переходе на УСН (форма №26.2-1) от 27.12.2022.

В соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ организации, применяющие УСН, освобождаются от уплаты налога на имущество организаций, за исключением налога на объекты недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость.

4.3.2. Недвижимое имущество Фонда в 2025 году

По состоянию на 31.12.2025 Фонд не имеет на балансе объектов недвижимого имущества, принадлежащих ему на праве собственности. Все объекты недвижимости, полученные Фондом в рамках завершения строительства объекта р-7722, были переданы участникам долевого строительства либо реализованы покупателям в 2023-2024 годах.

В связи с отсутствием объектов недвижимости налог на имущество организаций за 2025 год не исчислялся и не уплачивался.

4.3.3. Справочная информация о налогообложении имущества в 2023-2024 годах

В 2023-2024 годах Фонд имел в собственности объекты недвижимости (жилые и нежилые помещения), которые были отчуждены в установленном порядке. В связи с применением УСН и предоставленными налоговыми льготами в 2024 году Фонду был произведён возврат излишне уплаченного налога на имущество. По состоянию на 31.12.2025 задолженность перед бюджетом по налогу на имущество отсутствует.

В 2023-2024 годах Фонд имел в собственности следующие объекты недвижимости, которые были отчуждены в установленном порядке:

ТАБЛИЦА – 18 «Объекты недвижимости (жилые и нежилые помещения) Фонда в 2023-2024 годах»

Наименование	Кадастровый номер	Дата постановки на учет	Дата снятия с учета
Нежилое помещение №1	40:26:000202:2172	04.12.2023	29.02.2024
Нежилое помещение №3	40:26:000202:2216	01.12.2023	24.01.2024
Нежилое помещение №4	40:26:000202:2234	01.12.2023	24.01.2024

Наименование	Кадастровый номер	Дата постановки на учет	Дата снятия с учета
Жилое помещение №4	40:26:000202:2227	01.12.2023	24.01.2024
Жилое помещение №21	40:26:000202:2168	01.12.2023	12.01.2024

4.4. О НАЛОГООБЛОЖЕНИИ ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ НАЛОГУ

4.4.1. Объект налогообложения в 2025 году

По состоянию на 31.12.2025 Фонд не имеет в собственности земельных участков. Земельный участок с кадастровым номером 40:26:000202:68 (доля в праве собственности 1083/1456), ранее принадлежавший Фонду, перешёл в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме после государственной регистрации права собственности первого лица на помещение (10.11.2023).

В связи с отсутствием земельных участков в собственности земельный налог за 2025 год не исчислялся и не уплачивался.

4.4.2. Справочная информация о земельном налоге за 2022-2023 годы

Земельный налог за 2022-2023 годы был исчислен и уплачен Фондом. В связи с регистрацией права собственности первого участника долевого строительства на квартиру 10.11.2023 произведён перерасчёт земельного налога, в результате которого образовалась переплата. Переплата в размере 9 598,00 руб. возвращена Фонду из бюджета 12.08.2024 года. По состоянию на 31.12.2025 задолженность перед бюджетом по земельному налогу отсутствует.

4.5. О НАЛОГЕ, УПЛАЧИВАЕМОМ В СВЯЗИ С ПРИМЕНЕНИЕМ УСН, ЗА 2025 ГОД

Фонд применяет упрощенную систему налогообложения (УСН) с объектом налогообложения «доходы» с 01.01.2023 на основании уведомления о переходе на УСН (форма №26.2-1) от 27.12.2022.

Доходы, полученные в 2025 году

В 2025 году Фонд получил доходы в виде целевых поступлений:

ТАБЛИЦА – 19 «Доходы, полученные в 2025 году»

№	Вид дохода	Сумма, руб.
1	Субсидия из бюджета Калужской области на финансовое обеспечение административно-хозяйственных расходов (имущественный взнос) по Соглашению № 90-2025-003113 от 11.03.2025	12 800 000,00
2	Финансовая помощь от ППК «Фонд развития территорий» в рамках	4 104 443,97

№	Вид дохода	Сумма, руб.
	Соглашения № ФЗП-28/2541-21 от 27.09.2021 (финансирование мероприятий по завершению строительства объекта р-7722)	
3	Поступления от участников долевого строительства (взыскание стоимости газового котла с дольщика Крастынь А.В.)	38 000,00
4	Возврат излишне перечисленного аванса поставщику газа (ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ КАЛУГА ООО)	38 671,12
5	Возврат налога на имущество (льгота по Закону Калужской области от 10.11.2003 № 263-ОЗ)	4 494,00
6	Прочие поступления (госпошлина, взысканная с дольщика)	1 301,00
Итого доходов		16 986 910,09

Доходы, не учитываемые при налогообложении

Все указанные поступления являются целевыми и не учитываются при определении налоговой базы по УСН на основании следующих норм Налогового кодекса Российской Федерации:

- **подпункт 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ** – не учитываются доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования (субсидии из бюджета Калужской области, финансовая помощь ППК «Фонд развития территорий»);
- **подпункт 65 пункта 1 статьи 251 НК РФ** – не учитываются доходы от реализации имущества, созданного фондами, учрежденными субъектами Российской Федерации в соответствии со статьей 21.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в рамках реализации предоставленных этим фондам функций и полномочий. Правомерность применения данной льготы подтверждена письмом УФНС России по Калужской области от 03.04.2025 № 17-07/051004-ЗГ@.

Исчисление налога

Налоговая база по УСН за 2025 год составила **0,00 руб.** Сумма налога, уплачиваемого в связи с применением УСН, за 2025 год составила **0,00 руб.**

Налоговая декларация по УСН за 2025 год представлена в налоговый орган в установленный срок.

5. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ ФОНДА И ОПЕРАЦИЯХ С НИМИ В 2025 ГОДУ

1. Связанные стороны Фонда

К связанным сторонам Фонда относятся:

1.1. Учредитель

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области — орган исполнительной власти Калужской области, осуществляющий функции учредителя Фонда.

Операции с учредителем в 2025 году:

предоставление субсидий в виде имущественного взноса на финансовое обеспечение административно-хозяйственных расходов Фонда (Соглашение № 90-2025-003113 от 11.03.2025 на сумму 12 800 000,00 руб.).

1.2. Совет Фонда

Состав Совета Фонда (срок полномочий: с 02.02.2026 по 02.02.2029, приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области от 02.02.2026 № 40):

- Ушаков Дмитрий Юрьевич — Председатель Совета, заместитель министра — начальник управления жилищного строительства министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области;
- Веретенникова Яна Викторовна — начальник управления юридической, кадровой и организационной работы министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области;
- Первых Елена Алексеевна — заместитель министра — начальник управления финансов министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области;
- Волкова Марина Викторовна — начальник отдела по решению проблем дольщиков управления жилищного строительства министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области;
- Гапуненков Владимир Васильевич — заместитель министра — начальник управления по доходам и отраслевому финансированию министерства финансов Калужской области.

Операции с членами Совета Фонда в 2025 году не производились.

1.3. Попечительский Совет Фонда

Состав Попечительского совета (срок полномочий: с 25.03.2025 по 25.03.2028, приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области от 25.03.2025 № 191):

- Алмазов Николай Иванович — президент регионального объединения работодателей «Калужский Союз строителей»;
- Диденко Карп Карпович — депутат Законодательного Собрания Калужской области, председатель комитета по экономической политике;
- Леонова Ольга Александровна — исполнительный директор Ассоциации «Саморегулируемая организация «Объединение строителей Калужской области».

Операции с членами Попечительского Совета Фонда в 2025 году не производились.

1.4. Директор Фонда

- Кислицын Алексей Евгеньевич — единоличный исполнительный орган Фонда (назначен на должность с 25.12.2025 на основании решения Совета Фонда, протокол № 26 заседания Совета Фонда от 02.12.2025, трудовой договор № 14 от 25.12.2025).

Операции со связанной стороной (Директором Фонда)

В 2025 году с Директором Фонда осуществлялись операции по выплате вознаграждения в соответствии с трудовым договором.

Состав выплат:

1. Оклад — 848 238,10 руб.;
2. Надбавка — 551 354,77 руб.;
3. Отпускные — 147 907,94 руб.;
4. Выплата стимулирующего характера — 750 420,00 руб.
5. Индексация заработной платы – 30 016,80

Итого сумма вознаграждения: 2 327 937,61 руб.

1.5. Ключевые контрагенты

Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (ППК) является основным источником целевого финансирования мероприятий по завершению строительства объектов проблемных застройщиков. Информация об объемах финансирования и расчетах с ППК раскрыта в разделах 3.4, 3.6 и 4.1 настоящих пояснений.

6. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Калужской области (далее — Фонд) обеспечивает непрерывность своей деятельности через систему управления рисками, которая представляет собой непрерывный циклический процесс. Этот процесс включает следующие этапы:

1. Идентификация, оценка и анализ рисков;
2. Реагирование на угрозы;
3. Контроль эффективности принятых мер;
4. Планирование и мониторинг риск-менеджмента.

Данный процесс интегрирован в общую систему управления Фондом и направлен на минимизацию рисков в соответствии с его стратегическими целями, охватывая все аспекты деятельности.

Анализ позиции Фонда в отрасли

Руководство Фонда регулярно оценивает:

- Тренды развития рынка долевого строительства;
- Адаптацию Фонда к рыночным условиям;
- Приоритетные направления работы (защита прав дольщиков, судебное сопровождение, завершение строительства проблемных объектов);
- Ключевые факторы риска, связанные с деятельностью.

Основные риски и меры реагирования в 2025 году

1. Инфляционный риск и риск изменения процентных ставок

Фактический уровень инфляции: Уровень инфляции в России по итогам 2025 года составил порядка 9-10% (по данным Росстата).

Воздействие: Рост затрат на материалы, логистику, энергоресурсы и заработные платы.

Меры Фонда:

1. Разработан план сокращения внутренних издержек при превышении критических значений инфляции.
2. Проведена оптимизация административно-хозяйственных расходов.
3. По оценке руководства, данные риски не оказали существенного влияния на финансовое положение, результаты деятельности и денежные потоки Фонда.

2. Геополитические риски (антироссийские рестрикции)

Последствия санкций:

- Усиление экономической нестабильности;
- Волатильность на рынках капитала;

- Колебания курса рубля.
- *Позиция Фонда:*
- Санкции, по мнению руководства, не привели к значимым последствиям для финансовой устойчивости и операционной деятельности Фонда.
- Фонд не имеет активов, счетов или контрагентов в недружественных юрисдикциях.

3. Риски, связанные с судебными спорами

В 2025 году Фонд участвовал в ряде судебных разбирательств (раздел 4.3). Наиболее существенным является спор с подрядчиком на сумму 8 102 763,88 руб. В случае отрицательного исхода суда задолженность будет погашена за счёт средств ППК «Фонд развития территорий». По оценке руководства, указанный спор не окажет существенного влияния на непрерывность деятельности Фонда. Кроме того, Фонд участвует в досудебном урегулировании спора с ППК «Фонд развития территорий» по вопросу финансирования завершения строительства объекта р-2461 (подробнее см. раздел 4.1 настоящих пояснений). По оценке руководства, указанный спор также не окажет существенного влияния на непрерывность деятельности Фонда.

4. Специальная военная операция (СВО)

Оценка влияния:

Фонд провёл анализ устойчивости своей деятельности в условиях СВО, учитывая:

- Изменения курсов валют;
- Отключение России от системы SWIFT и заморозку зарубежных активов;
- Перебои в цепочках поставок сырья и материалов.
- *Выводы:*
- Отсутствие зависимости от заёмного финансирования;
- Нет экспозиции к иностранным валютам и зарубежным счетам;
- Минимальные риски срыва поставок;
- СВО не повлияла на непрерывность работы Фонда в 2025 году.

Заключение о непрерывности деятельности Фонда

Руководство Фонда на основании анализа текущей макроэкономической и геополитической ситуации, а также внутренних финансовых показателей, заявляет следующее:

1. Оценка ключевых рисков

1. **Инфляция:** контролируемые темпы инфляции не оказывают существенного негативного влияния на финансовую устойчивость Фонда. Реализуемые меры по оптимизации расходов минимизируют риски.
2. **Санкционное давление:** действующие ограничения учтены в стратегии управления активами. Отсутствие зарубежных активов и счетов обеспечивает стабильность.
3. **Судебные риски:** потенциальные обязательства по судебным спорам не являются критическими для деятельности Фонда.
4. **Специальная военная операция (СВО):** прямое влияние на деятельность Фонда отсутствует.

2. Финансовая стабильность

1. **Денежные потоки:** движение средств осуществляется в соответствии с планом. Отсутствуют признаки дефицита ликвидности.
2. **Выполнение уставных задач:** Все программные и инвестиционные проекты реализуются в установленные сроки.

3. Режим непрерывности деятельности

Фонд сохраняет способность функционировать в условиях внешних вызовов благодаря:

1. **Консервативной финансовой политике:** финансирование осуществляется исключительно за счет целевых средств (субсидии бюджета Калужской области и финансовая помощь ППК «Фонд развития территорий»).
2. **Стратегическому планированию:** регулярный мониторинг ключевых показателей деятельности.
3. **Адаптивности:** готовность к оперативной корректировке стратегии в случае изменения внешней конъюнктуры.

4. События за пределами 12 месяцев

На отчетную дату 31.12.2025 отсутствуют какие-либо известные события или условия, которые:

1. Могут существенно повлиять на платёжеспособность Фонда в среднесрочной перспективе.
2. Способны вызвать сомнения в способности Фонда продолжать деятельность в режиме непрерывности.

Нормативное обоснование

Заключение подготовлено в соответствии с:

- ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» (принцип осмотрительности, п. 5);
- Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте» (ст. 13 — достоверность и полнота отчетности);
- ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (п. 46(и) — раскрытие иной существенной информации).

Директор



/А.Е. Кислицын/

«17» марта 2026 г.