

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

ФОНД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



2025

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общая ситуация в сфере восстановления прав участников строительства в Республике Татарстан	2
2. Общая информация о Фонде Республики Татарстан:	
а. Правовое положение	3
б. Корпоративное управление	4
3. Обзор деятельности Фонда Республики Татарстан за 2025 год:	
а. Финансирование мероприятий по завершению строительства проблемных объектов	7
б. Имущество Фонда Республики Татарстан	9
с. Переход прав и обязанностей застройщика проблемных объектов	11
д. Организация передачи помещений участникам долевого строительства	12
е. Работа с дебиторской задолженностью	14
ф. Работа по устранению замечаний	16
г. Судебная работа	17
х. Реализация свободных помещений	20
и. Обращения граждан и взаимодействие с участниками строительства	22
1) Обращения граждан	23
2) Личный прием	23
3) Информирование участников строительства	23
й. Закупочная деятельность Фонда Республики Татарстан	24
к. Размещение информации в Единой информационной системе жилищного строительства	24
л. Дальнейшие планы по работе Фонда Республики Татарстан	24
Единая система сокращений	26
Приложение № 1: Финансирование по заключенным соглашениям в разрезе статей затрат	29
Приложение № 2: Информация по свободным помещениям	29
Приложение № 3: Имущественные права Фонда Республики Татарстан к застройщикам-банкротам и участникам строительства, а также размер принятых от застройщиков-банкротов обязательств перед участниками строительства на 31.12.2025.	30
Приложение № 4: Аудиторское заключение о годовой бухгалтерской отчетности Фонда Республики Татарстан за 2025 год.	31

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

Так, с 2007 по 2025 год в Республике Татарстан введено в эксплуатацию 145 проблемных объектов долевого строительства общей площадью 1 497,8 тыс. кв.м., в которых были восстановлены права **18 663 дольщиков**.

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

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

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

В 2025 году завершены выплаты возмещения гражданам – участникам долевого строительства жилого комплекса «Поколение» (застройщик ООО «ИСТ»). Всего восстановлены права 100 дольщиков, которым выплачено возмещение на общую сумму 670 936,2 тыс. рублей. Доля софинансирования Республики Татарстан составила 268 374,5 тыс. рублей (40%). По состоянию на 31.12.2025 в Едином реестре проблемных объектов по Республике Татарстан проблемные объекты отсутствуют.



А) ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

27.06.2019¹ в Федеральный закон об участии в долевом строительстве (№ 214-ФЗ) была введена новая статья 21.1, регламентирующая деятельность фонда субъекта Российской Федерации.

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

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

23.10.2019 Фонд Республики Татарстан зарегистрирован в качестве юридического лица, функции учредителя от лица Республики Татарстан выполняет Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан. Согласно Постановлению Кабинета Министров Республики Татарстан от 16.10.2019 Фонд Республики Татарстан создается в целях урегулирования обязательств застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества на территории Республики Татарстан и признанных банкротами, перед участниками долевого строительства.

Функции технического заказчика Фонда Республики Татарстан по объектам, введенным в эксплуатацию в 2021 году, выполняет государственное казенное учреждение «Главное инвестиционное строительное управление Республики Татарстан».

В связи с внесением изменений в Федеральный закон об участии в долевом строительстве (№ 214-ФЗ) Федеральным законом от 01.07.2021 № 273-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» функция технического заказчика возложена на специально созданное юридическое лицо – Общество с ограниченной ответственностью «Технический заказчик Фонда развития территорий» (технический заказчик объекта – Жилой дом по ул. К. Габиева ЖК «Мелодия», введенного в эксплуатацию в 2022 году).

¹ Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 27.06.2019 № 151-ФЗ

На основании пункта 4 статьи 21.1 Федерального закона об участии в долевом строительстве (№ 214-ФЗ) Фонд Республики Татарстан выступает в качестве застройщика и осуществляет деятельность по завершению строительства проблемных объектов.

Основными направлениями деятельности Фонда Республики Татарстан являются:

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

В) КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Уставом Фонда Республики Татарстан предусмотрено 4 органа управления:



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

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

Решением учредителя (*Приказ Минстроя РТ № 1518/о от 15.10.2025*) утвержден новый состав Совета Фонда Республики Татарстан. Срок полномочий членов Совета Фонда Республики Татарстан составляет 3 года.

Состав Совета по состоянию на 31.12.2025:

Председатель Совета:

**Нигматуллин Рустам
Камильевич**

первый заместитель Премьер-министра Республики Татарстан.

Члены Совета:

Гимаев Ильшат Сахапович

заместитель министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

**Нигматзянов Азат
Робертович**

первый заместитель руководителя Исполнительного комитета муниципального образования г. Казань по вопросам градостроительной политики

**Новиков Иван
Александрович**

исполнительный директор Фонда Республики Татарстан

Урманов Даян Ренатович

помощник Первого заместителя Премьер-министра Республики Татарстан

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

За 2025 год было проведено 4 заседания Совета Фонда Республики Татарстан, на которых было принято 23 решения.

Попечительский Совет Фонда

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

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

Решением Совета Фонда Республики Татарстан (*Протокол № 36 от 18.10.2024*) утвержден новый состав Попечительского Совета Фонда Республики Татарстан.

Состав Попечительского Совета Фонда Республики Татарстан по состоянию на 31.12.2025:

Председатель Попечительского Совета Фонда Республики Татарстан:

**Гильманов
Рафаиль Валиевич**

секретарь Совета безопасности Республики Татарстан

Члены Попечительского Совета Фонда Республики Татарстан:

**Айзатуллин
Марат Мансурович**

министр строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

**Загидуллин
Рустем Ильдусович**

министр юстиции Республики Татарстан

**Гафаров
Рустем Гильфанович**

руководитель Исполнительного комитета муниципального образования г. Казань

**Какохо
Тимур Геннадиевич**

председатель Исполнительного комитета Татарстанского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России»

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

В 2025 году заседаний Попечительского Совета Фонда Республики Татарстан не проводилось. **Исполнительный директор** – постоянно действующий единоличный исполнительный орган Фонда Республики Татарстан.

Решением Совета исполнительным директором Фонда Республики Татарстан сроком на 3 года назначен Новиков Иван Александрович (*Протокол № 1 от 17.10.2019*). Решением Совета Фонда Республики Татарстан (*Протокол № 25 от 03.10.2022*) Новиков Иван Александрович избран на должность исполнительного директора Фонда Республики Татарстан сроком на 3 года с 17.10.2022. Решением Совета Фонда Республики Татарстан (*Протокол № 40 от 01.10.2025*) полномочия исполнительного директора Новикова Ивана Александровича продлены на 3 года с 17.10.2025. Деятельность регулируется Положением об Исполнительном директоре Фонда Республики Татарстан по защите прав граждан – участников долевого строительства, утвержденным Решением Совета Фонда Республики Татарстан (*Протокол № 2 от 20.01.2020*).

Ревизор осуществляет функции контроля над финансово-хозяйственной деятельностью Фонда Республики Татарстан. Срок полномочий Ревизора Фонда Республики Татарстан составляет 2 года. Решением Совета Фонда Республики Татарстан (*Протокол № 36 от 18.10.2024*) ревизором Фонда Республики Татарстан избрана **Зайцева Наталия Викторовна**.

В 2025 году ревизионная проверка финансово-хозяйственной деятельности Фонда Республики Татарстан не проводилась.

А) ФИНАНСИРОВАНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАВЕРШЕНИЮ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОБЛЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ

Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства осуществляется в соответствии с Федеральным законом о Федеральном фонде (№ 218-ФЗ), Федеральным законом о банкротстве (№ 127-ФЗ) и Правилами.

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). В 2019–2025 годах Наблюдательным советом Федерального фонда были приняты решения и определены первоначальные суммы финансирования мероприятий по восстановлению прав участников строительства Республики Татарстан на общую сумму **10 950 974,6 тыс. рублей**, из которых доля софинансирования из бюджета Республики Татарстан составила **3 791 513,7 тыс. рублей**.

Впоследствии в решения Наблюдательного совета Федерального фонда о финансировании мероприятий по восстановлению прав участников строительства Республики Татарстан были внесены изменения. По состоянию на 31.12.2025 размер финансовой помощи составил – **10 246 972,6 тыс. рублей**, из которых сумма софинансирования из бюджета Республики Татарстан – **3 539 385,6 тыс. рублей**.



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

№ п/п	Наименование объекта	Первоначальный размер финансовой помощи по принятым решениям Наблюдательного совета Федерального фонда и заключенными соглашениями о финансировании				
		Общий размер финансовой помощи (тыс. рублей)	в т. ч. доля бюджета Республики Татарстан		в т. ч. доля Фонда (в т. ч. Компенсационный фонд)	
			%	Сумма (тыс. рублей)	%	Сумма (тыс. рублей)
1	Жилые дома №2, №3, №4 ЖК «МЧС»	5 017 066,2	28,04	1 406 785,4	71,96	3 610 280,8
1.1	Выплата участникам строительства по объектам жилых домов №2, №3, №4 ЖК «МЧС»	163 758,6	11,14	18 236,9	88,86	145 521,7
2	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	805 744,5	42	338 412,7	58	467 331,8
2.1	Выплата участникам строительства по объектам жилого дома №57 по ул. Достоевского	4 255,3	42	1 787,2	58	2 468,1
3	Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск	975 775,7	42	409 825,8	58	565 949,9
3.1	Выплата участникам строительства по объектам жилого дома №5 по ул. Ноксинский спуск	26 881,7	42	11 290,3	58	15 591,4
4	Жилые дома №3, №6 ЖК «Золотая середина»	2 190 305,2	42	919 928,2	58	1 270 377,0
4.1	Выплата участникам строительства по объектам жилых домов №3 и №6 ЖК «Золотая середина»	26 308,1	42	11 049,4	58	15 258,7
5	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	365 941,1	42	153 695,3	58	212 245,9
6.	Выплата участникам строительства по объектам жилого дома ЖК «Поколение»	670 936,2	40	268 374,5	60	402 561,7
ИТОГО		10 246 972,6	34,5	3 539 385,6	65,5	6 707 587,0

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

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

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

В 2021 году на основании заключенных соглашений Фондом Республики Татарстан было

направлено 314 актов (заявок) о финансировании на общую сумму 6 216 239,0 тыс. рублей, получено финансирование в размере 6 216 239,0 тыс. рублей (далее - Положение).

В 2022 году на основании заключенных соглашений Фондом Республики Татарстан было направлено 199 актов (заявок) о финансировании на общую сумму 902 100,0 тыс. рублей, получено финансирование в размере 902 100,0 тыс. рублей.

В 2023 году на основании заключенных соглашений Фондом Республики Татарстан был направлен 61 акт (заявка) о финансировании на общую сумму 216 403,4 тыс. рублей, получено финансирование в размере 216 403,4 тыс. рублей.

В 2024 году на основании заключенных соглашений Фондом Республики Татарстан было направлено 11 актов (заявок) о финансировании на общую сумму 11 263,0 тыс. рублей, получено финансирование в размере 11 263,0 тыс. рублей.

Финансирование по направленным актам (заявкам) в 2025 г:

№ п/п	Объект	Направлено Актов (Заявок) для получения финансирования		Получено финансирование, тыс. рублей
		кол-во	тыс. рублей	
1	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	1	3 737,0	3 737,0
2	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина»	1	1,5	1,5
3	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	2	5 829,5	5 829,5
ИТОГО:		4	9 568,0	9 568,0

Всего за 2020–2025 гг. Фондом Республики Татарстан было направлено 636 актов о финансировании на общую сумму 9 343 173,1 тыс. рублей, получено финансирование в размере 9 343 173,1 тыс. рублей.

Финансирование по заключенным соглашениям в разрезе статей затрат представлено в Приложении № 1.

В) ИМУЩЕСТВО ФОНДА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

30.05.2025 Советом Фонда Республики Татарстан было утверждено Положение о порядке приобретения Фондом Республики Татарстан по защите прав граждан – участников долевого строительства имущества, расположенного в объектах незавершенного строительства. Положение регламентирует порядок приобретения Фондом Республики Татарстан объектов недвижимости, расположенных в объектах незавершенного строительства. Приобретение объектов недвижимости осуществляется Фондом Республики Татарстан в целях обеспечения его текущей деятельности, а также завершения строительства многоквартирных домов. Основной задачей приобретения объектов недвижимости является эффективное использование и распоряжение приобретенных объектов недвижимости при осуществлении Фондом Республики Татарстан приносящей доход деятельности.

Согласно Положению, процедура приобретения объектов недвижимости состоит из следующих этапов:

- получение предложения от Заявителя;
- проведение анализа поступивших документов в отношении объекта недвижимости;
- оценка стоимости объекта недвижимости;
- рассмотрение комиссией предложения и принятие решения о заключении/незаключении договора на приобретение объектов недвижимости;
- подготовка необходимой для заключения договора на приобретение объектов недвижимости документации;
- заключение договора на приобретение объектов недвижимости;
- осуществление мероприятий, направленных на регистрацию права собственности на объект недвижимости (в случае если заключенный договор предусматривает необходимость регистрации перехода права собственности на объект недвижимости).

30.05.2025 Приказом Исполнительного директора Фонда Республики Татарстан была создана комиссия по приобретению объектов недвижимости.

02.06.2025 Приказом Исполнительного директора Фонда Республики Татарстан был введен Регламент рассмотрения заявлений о приобретении Фондом Республики Татарстан по защите прав граждан – участников долевого строительства объектов недвижимости, расположенных в многоквартирном жилом доме по ул. Маяковского №21 г. Казань. Регламент определяет процедуру проверки документов заявителя и статуса объектов недвижимости, готового объекта недвижимости, подготовки служебных записок о целесообразности приобретения объектов недвижимости. Регламент направлен на принятие решения о заключении (отказа в заключении) договора на приобретение Объектов недвижимости.

По состоянию на 31.12.2025 Фонд Республики Татарстан приобрел по договорам следующее имущество, расположенное в многоквартирном жилом доме №21 по ул. Маяковского, г. Казань:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Цена приобретения, тыс. рублей
1	Квартира №10 с кадастровым номером 16:50:010620:522 г. Казань, ул. Маяковского, д. 21	65,90	10 000,00
2	Права требования на квартиру №67, г. Казань, ул. Маяковского, д. 21	136,39	18 537,50
3	Квартира №74 с кадастровым номером 16:50:010620:502 г. Казань, ул. Маяковского, д. 21	162,60	20 500,00
4	Права требования на квартиру №11, г. Казань, ул. Маяковского, д. 21	62,92	10 700,00
5	Права требования на квартиру №47, г. Казань, ул. Маяковского, д. 21	136,17	16 800,00
6	Квартира №48 с кадастровым номером 16:50:010620:530 г. Казань, ул. Маяковского, д. 21	154,10	18 954,30
7	Права требования на помещения №1-7, в жилом доме № 21 по ул. Маяковского г. Казань	209,46	27 229,80
8	Права требования на помещения на первом этаже в секции № 2, строительная отметка 0.000 в осях 9-11,2 в жилом доме № 21 по ул. Маяковского г. Казань	153,80	20 913,00
9	Офисное помещение с кадастровым номером 16:50:010620:1344 г. Казань, ул. Маяковского, д. 21	222,2	18 887,00
ВСЕГО:		1 303,54	162 521,60

Согласно части 1 статьи 21.1 Федерального закона об участии в долевом строительстве (№ 214-ФЗ) Фонд обязан безвозмездно передать построенные сети инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.

По состоянию на 31.12.2025 в собственности Фонда Республики Татарстан находятся сети теплоснабжения протяженностью 57 метров к жилому дому по ул. К. Габиева ЖК «Мелодия». Ведется работа по передаче данных сетей.

С) ПЕРЕХОД ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ЗАСТРОЙЩИКА ПРОБЛЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ

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

Переход прав и обязанностей застройщика проблемного объекта осуществляется в соответствии со статьями 201.15-1, 201.15-2 Федерального закона о банкротстве (№ 127-ФЗ).

В 2025 году Фонд Республики Татарстан дополнительно не принимал на себя обязательства по заключенным соглашениям с застройщиками-банкротами.

Д) ОРГАНИЗАЦИЯ ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ УЧАСТНИКАМ СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

Этапы передачи помещений Фондом Республики Татарстан:

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



Сведения о количестве подписанных актов приема – передачи помещений по состоянию на 31.12.2025

№ п/п	Объект	Дата ввода объекта в эксплуатацию	Кол-во объектов, обязательства по которым переданы Фонду Республики Татарстан			Кол – во подписанных актов приема – передачи помещений			% передачи на 31.12.2025
			Квартиры	Парковки	Кладовки	Квартиры	Парковки	Кладовки	
1	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	26.06.2021	337	27	-	337	27	-	100 %
2	Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	30.04.2021	501	117	235	501	117	234	99 %
3	Жилой дом №3 ЖК «МЧС»	12.08.2021	430	51	233	430	51	233	100 %
4	Жилой дом №4 ЖК «МЧС»	28.08.2021	247	14	-	247	14	-	100 %
5	Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск	29.07.2021	271	27	-	271	27	-	100 %
6	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	26.08.2021	331	-	-	331	-	-	100 %
7	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина»	27.07.2021	136	-	-	136	-	-	100 %
8	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	01.09.2022	170	-	-	170	-	-	100 %
ИТОГО:		-	2 423	236	468	2 423	236	467	99%²

До передачи помещений участникам строительства и подписания с ними актов приема – передачи помещений Фонд Республики Татарстан несет бремя расходов по содержанию объектов долевого строительства (подпункт 7 пункта 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

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

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

² По состоянию на 31.12.2025 Фондом Республики Татарстан не передано одно помещение в Жилом доме № 2 ЖК «МЧС»: в отношении нежилого помещения (кладовки) №3-1, непредусмотренного проектной документацией, ведется работа по расторжению договора долевого участия и возврата денежных средств участнику строительства.

Сведения о задолженности Фонда Республики Татарстан по возврату денежных средств участникам строительства за уменьшение площади помещений по состоянию на 31.12.2025

№ п/п	Объект	Задолженность Фонда Республики Татарстан на 2025 г., тыс. рублей	Оплаченная задолженность Фонда Республики Татарстан на 2025 г., тыс. рублей	Остаток задолженности на 31.12.2025 г., тыс. рублей	Кол-во помещений, по которым начислена/оплачена задолженность, шт.	Площадь помещений по которым начислена задолженность Фонда Республики Татарстан кв.м.	Средняя цена возврата участникам строительства денежных средств, руб. за 1 кв.м.	% погашения задолженности на 31.12.2025
1	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	4 187,8	4 099,4	88,4	98/93	118,8	35 042,7	98 %
2	Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	824,5	824,5	-	179/179	36,0	31 788,0	100 %
3	Жилой дом №3 ЖК «МЧС»	72,9	72,7	0,2	18/17	7,3	31 699,6	99 %
4	Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск	2 865,7	2 849,3	16,4	168/165	62,8	41 013,6	99 %
5	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	735,9	618,6	117,3	4/3	15,35	42 500,0	84 %
6	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина»	1 207,6	1 096,0	111,6	19/15	29,6	42 238,3	91 %
7	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	689,1	689,1	-	13/13	12,4	55 971,7	100 %
ИТОГО		10 583,5	10 249,6	333,9	499/485	282,2	40 036,3	97%³

Е) РАБОТА С ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ

Фонд Республики Татарстан при работе с дебиторской задолженностью руководствуется Правилами работы с задолженностью участников строительства, утвержденными решением Совета Фонда Республики Татарстан (Протокол № 15 от 01.10.2021).

Фонду Республики Татарстан были переданы требования от застройщиков-банкротов по оплате цены договора участниками строительства по 8 проблемным объектам.

³ По состоянию на 31.12.2025 у Фонда Республики Татарстан отсутствуют банковские реквизиты ряда участников строительства, перед которыми у Фонда Республики Татарстан имеется задолженность по возврату денежных средств.

Сведения о работе Фонда Республики Татарстан с дебиторской задолженностью по оплате цены договора по состоянию на 31.12.2025

№ п/п	Объект	Дебиторская задолженность на 2025 г. по договорам о передаче помещений, тыс. рублей	Уменьшение дебиторской задолженности согласно судебным актам, тыс. рублей	Оплаченная дебиторская задолженность на 2025 г. по договорам о передаче помещений, тыс. рублей	Остаток дебиторской задолженности на 31.12.2025 по договорам о передаче помещений, тыс. рублей	Кол-во помещений, по которым начислена / оплачена дебиторская задолженность, шт.	% погашения дебиторской задолженности на 31.12.2025
1	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	767,2	-	767,2	-	1/1	100 %
2	Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	24 084,7	1221,6	22 777,3	85,8	126/125	99 %
3	Жилой дом №3 ЖК «МЧС»	15 671,0	-	15 671,0	-	215/215	100 %
4	Жилой дом №4 ЖК «МЧС»	3 362,9	500,0	2 862,9	-	8/8	100 %
5	Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск	80,6	31,0	49,6	-	1/1	100 %
6	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	30 790,9	10 734,8	20 056,1	-	59/59	100 %
7	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина»	3 386,0	1 525,4	1 860,6	-	10/10	100 %
8	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	2 143,2	935,5	1 207,7	-	3/3	100 %
ИТОГО:		80 286,5	14 948,3	65 252,4	85,8	423/422	99 %

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

Сведения о работе Фонда Республики Татарстан с дебиторской задолженностью участников строительства, возникшей в результате увеличения площади передаваемых помещений по состоянию на 31.12.2025

№ п/п	Объект	Дебиторская задолженность на 2025 г. за увеличение площади помещений, тыс. рублей	Оплаченная дебиторская задолженность на 2025 г. за увеличение площади помещений, тыс. рублей	Остаток дебиторской задолженности на 31.12.2025 за увеличение площади помещений, тыс. рублей	Кол-во помещений, по которым начислена / оплачена дебиторская задолженность, шт.	Площадь помещений, по которым начислена дебиторская задолженность участника строительства, кв.м.	Средний размер дебиторской задолженности, руб. за 1 кв.м.	% погашения дебиторской задолженности на 31.12.2025
1	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	10 564,4	10 213,5	350,9	245/242	298,4	34 919,0	97%
2	Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	754,8	753,8	1,0	172/171	31,5	32 788,0	99%
3	Жилой дом №3 ЖК «МЧС»	73,2	73,2	-	18/17	3,5	32 488,3	100%
4	Жилой дом №4 ЖК «МЧС»	-	-	-	-	-	-	-
5	Жилой дом №5 по ул. Ноксинский спуск	34,5	34,5	-	5/5	0,7	44 000,0	100%
6	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	70 597,0	70 597,0	-	287/287	1 715,8	40 224,9	100 %
7	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина»	2 301,8	2 301,8	-	66/66	57,7	41 731,6	100 %
8	Жилой дом по ул. К.Габишева ЖК «Мелодия»	-	-	-	-	-	-	-
ИТОГО:		84 325,7	83 973,8	351,9	793/789	2 107,6	37 691,9	99 %

Фондом Республики Татарстан ведется работа по взысканию в судебном порядке дебиторской задолженности участников строительства, не погашенной ими в добровольном порядке. По результатам рассмотрения дел судами в отношении должников возбуждены исполнительные производства.

Ф) РАБОТА ПО УСТРАНЕНИЮ ЗАМЕЧАНИЙ

В адрес Фонда Республики Татарстан за 2025 год поступило 93 обращения от собственников жилых и нежилых помещений с замечаниями к качеству строительно-монтажных работ на объектах, введенных в эксплуатацию в 2021-2022 годах, по 83 обращениям (с учетом ранее поступивших обращений) замечания были устранены.

Работники Фонда Республики Татарстан принимали участие в комиссионных осмотрах с целью подтверждения замечаний, указанных в поступивших обращениях, а также принимали участие в судебных и независимых строительных экспертизах.

G) СУДЕБНАЯ РАБОТА

За 2025 год работниками Фонда Республики Татарстан было принято участие в судебных заседаниях, в том числе:

- в 97 судебных заседаниях в судах общей юрисдикции;
- в 292 судебных заседаниях в Арбитражном суде Республики Татарстан, Одиннадцатом арбитражном апелляционном суде, Арбитражном суде Поволжского округа.

Основные споры:

1. По качеству переданных участникам строительства объектов и реализованных Фондом Республики Татарстан свободных помещений, а также споры, инициированные Управляющими компаниями в их пользу.

Будучи застройщиком многоквартирных домов Фонд Республики Татарстан несет гарантийные обязательства перед участниками строительства в пределах сроков, установленных Законом об участии в долевом строительстве. Данный срок начинает течь со дня передачи помещений участникам строительства по актам. В рамках указанного гарантийного срока, при обнаружении строительных недостатков в помещении, участники строительства вправе по своему выбору предъявить требования к застройщику: о безвозмездном устранении строительных недостатков; соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Аналогичным образом, Фонд Республики Татарстан несет гарантийные обязательства перед покупателями свободных помещений в многоквартирных домах в пределах срока, установленного Гражданским кодексом РФ.

Недостатки, связанные с качеством помещений, являлись следствием некачественного выполнения подрядной организацией строительно-монтажных работ и отступления от проектных решений. Указанные обстоятельства подтверждаются результатами судебных экспертиз, проведенных в рамках рассмотрения судебных споров. Основные недостатки связаны с некачественной отделкой, герметичностью окон, а также с недостатками в помещениях общего пользования.

2. Взыскание с участников строительства дебиторской задолженности.

Определениями Арбитражного суда Республики Татарстан Фонду Республики Татарстан помимо обязательств по передаче помещений в многоквартирных домах передавались также права требования по оплате задолженности перед должниками-застройщиками. Кроме того, дебиторская задолженность участников строительства возникает в связи с увеличением площадей помещений по результатам завершения строительства жилых домов. В случае отказа от добровольной оплаты указанной задолженности, данная дебиторская задолженность подлежит взысканию с участников строительства.

3. Взыскание участниками строительства денежных средств в порядке статьи 13 Федерального закона о Федеральном фонде (№ 218-ФЗ).

Некоторые участники строительства, в отношении требований которых была установлена недостаточность помещений в жилых домах № 3 и № 6 ЖК «Золотая середина» обратились с требованиями о выплате им возмещения в порядке статьи 13 Федерального закона о Федеральном фонде (№ 218-ФЗ) к Федеральному фонду и Фонду Республики Татарстан.

Исковые требования к Фонду Республики Татарстан не были удовлетворены ни в одном из споров, т.к. обязанность по выплате возмещения участникам строительства возлагается на Федеральный фонд.

4. Споры с лицами, ранее являвшимися залоговыми кредиторами застройщиков-банкротов, об установлении компенсации за прекращение права залога на объекты, переданные Фонду Республики Татарстан.

Конституционный Суд Российской Федерации Постановлением от 21.07.2022 N 34-П признал не соответствующими Конституции Российской Федерации части 14 и 17 статьи 16 Федерального закона N 151-ФЗ от 27.06.2019 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» во взаимосвязи с пунктом 11 статьи 201.15-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в той мере, в какой они в системе действующего правового регулирования не предусматривают необходимых правовых гарантий защиты прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, при прекращении их залоговых прав в связи с передачей земельного участка, объекта незавершенного строительства фонду.

Общая правовая позиция, изложенная Конституционным Судом Российской Федерации в названном Постановлении, о необходимости предоставления компенсации залоговым кредиторам является универсальной (*Определение Верховного Суда Российской Федерации от 09.08.2022 N 305-ЭС22-4220*).

При этом Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации N 34-П установлен временный порядок защиты прав лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами застройщика, перед которыми у регионального фонда не возникли обязательства по передаче помещений, предусмотрен механизм предоставления им со стороны фонда, в том числе, первоначальной компенсации в виде выплат, осуществляемых в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве и абзацем пятым пункта 4 резолютивной части Постановления N 34-П.

Федеральному законодателю надлежало внести в правовое регулирование изменения, вытекающие из позиции, сформированной Конституционным Судом Российской Федерации. Федеральным законом от 08.08.2024 № 282-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлен порядок удовлетворения требований лиц, не являвшихся участниками строительства, требования которых по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика, были в рамках дела о банкротстве застройщика включены в реестр требований кредиторов, но остались неудовлетворенными.

В пояснительной записке к проекту данного федерального закона указано, что законопроект разработан во исполнение пункта 4 резолютивной части Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 N 34-П.

В соответствии с пунктом 1 статьи 5 Федерального закона от 08.08.2024 N 282-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона права застройщика на земельный участок с находящимися на нем

объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и обязательства застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 или 201.15-2-2 Закона о банкротстве (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) были переданы Федеральному Фонду или некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом Российской Федерации в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, без соблюдения условия, предусмотренного пунктом 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), не являвшиеся участниками строительства кредиторы, требования которых по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на переданные объект незавершенного строительства и (или) земельный участок, были в рамках дела о банкротстве застройщика включены в реестр требований кредиторов, но остались неудовлетворенными (далее - лицо, ранее являвшееся залоговым кредитором), имеют право требовать уплаты Федеральным фондом или Фондом субъекта Российской Федерации, которым были переданы права и обязательства застройщика, денежной суммы в размере, порядке и на условиях, которые установлены настоящей статьей.

Руководствуясь указанными нормами, лица, ранее являвшиеся залоговыми кредиторами в отношении объектов, переданных Фонду Республики Татарстан, обратились в Арбитражный суд Республики Татарстан для установления размера данной компенсации.

5. Включение участников строительства в реестр требований участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика-банкрота.

В рамках рассмотрения дел о банкротстве должников-застройщиков в реестр требований кредиторов включаются требования участников строительства по передаче им помещений в жилых домах. Фонд Республики Татарстан привлекается к участию в данных спорах в качестве заинтересованного лица, т.к. по результатам рассмотрения споров у участника строительства может возникнуть право на помещения в жилых домах, застройщиком которых является Фонд Республики Татарстан.

6. Включение Фонда Республики Татарстан в реестр требований кредиторов застройщика-банкрота.

Согласно пункту 4 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы. Указанное право требования приобретателя подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей и (или) четвертой очереди кредиторов соответствии с правилами, установленными статьей 201.9 Закона о банкротстве.

Указанные требования рассматриваются в судебном порядке, путем подачи соответствующего заявления в Арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве должника-застройщика.

Н) РЕАЛИЗАЦИЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Одной из задач Фонда Республики Татарстан является реализация свободных помещений, в отношении которых отсутствуют правопритязания третьих лиц.

Реализация таких помещений третьим лицам осуществляется в строгом соответствии с Порядком реализации.

В период 2020–2025 годов по результатам проведенной выборки по **8 проблемным объектам** (Приложение №2) было определено **2 240 свободных помещений**, в отношении которых отсутствуют возможные правопритязания третьих лиц. Из них:

- по **7 объектам** права и обязанности застройщика были переданы Фонду Республики Татарстан в 2020–2021 годах;
- по **1 объекту** – в 2022 году.

Денежные средства, полученные от реализации свободных помещений, за исключением расходов на реализацию (в пределах 10 % от суммы денежных средств, полученных по сделке), подлежат перечислению в Федеральный фонд. В дальнейшем указанные средства распределяются между бюджетом Республики Татарстан и федеральным бюджетом в той же пропорции, что и при финансировании завершения строительства.

По предварительным расчетам, минимальная ориентировочная рыночная стоимость **2 240 свободных помещений** составляет **7 376 819,00 тыс. рублей**, из которых планируется перечислить в бюджет Республики Татарстан **2 414 580,67 тыс. рублей**, пропорционально размеру софинансирования:

- по домам ЖК «МЧС» – доля Республики Татарстан - 28%;
- по остальным домам – доля Республики Татарстан - 42%.

Порядок реализации включает последовательные этапы:

- 1) подготовка к реализации помещений, включая проведение выборки помещений, подлежащих реализации;
- 2) определение рыночной стоимости помещений посредством привлечения независимой оценочной компании;
- 3) продажа объектов:
 - проведение торгов на электронной площадке;
 - в случае признания торгов несостоявшимися - предложение объектов на открытом рынке путем самостоятельной реализации.

В 2025 году Фондом Республики Татарстан была проведена работа по регистрации права собственности на помещения за Фондом Республики Татарстан по 2 объектам недвижимости, в том числе:

№ п/п	Объект	Квартира	Машино-место	Кладовая	Офисное помещение	ИТОГО
1	Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	-	2	-	-	2

По всем объектам недвижимости, подлежащим передаче участникам строительства и объектам, зарегистрированным за Фондом Республики Татарстан, в течение 2025 года проводилась проверка обоснованности начислений ежемесячных коммунальных платежей. После проверки и согласования документы направлялись на оплату.

16.06.2020 между Фондом Республики Татарстан и Республиканским фондом поддержки лиц, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, заключено **Соглашение о взаимодействии**, в рамках которого фонды осуществляют сотрудничество для достижения общественно полезных целей, в интересах которых они были созданы.

В рамках указанного соглашения в Республиканском фонде поддержки лиц, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, создан **Отдел реализации объектов недвижимости**, основной задачей которого является проведение совместно с работниками Фонда Республики Татарстан мероприятий по обеспечению реализации свободных помещений, принадлежащих Фонду Республики Татарстан, в том числе организации проведения оценки и торгов в электронной форме в соответствии с Порядком реализации.

В целях соблюдения процедур реализации свободных помещений в 2025 году Фондом Республики Татарстан была проведена оценка помещений, расположенных в объектах завершенного строительства, посредством привлечения независимой оценочной компании для определения их рыночной стоимости. Результаты оценки были направлены на согласование в Федеральный фонд.

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

- проведение торгов на электронной торговой площадке;
- свободную продажу объектов, по которым по результатам аукциона отсутствовал спрос.

В 2025 году Фондом Республики Татарстан было реализовано **155 свободных помещений** (в том числе квартиры, машино-места, кладовые и офисные помещения) общей площадью **2 896,65 кв.м.** на сумму **223 600,20 тыс. рублей.**

Адрес объекта	Тип помещения	Кол-во, шт.	Общая площадь, кв.м.	Сумма по Договору купли-продажи, тыс. рублей
Жилой дом №57 по ул. Достоевского	Офисные помещения	1	173,20	19 310,80
Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	Квартиры	1	69,55	8 458,40
	Машино-места	7	128,50	7 995,10
Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	Машино-места	16	259,30	8 838,20
	Кладовые	7	27,60	819,80
Жилой дом №4 ЖК «МЧС»	Квартиры	8	803,40	101 262,80
	Машино-места	32	592,30	20 005,10
	Кладовые	56	229,10	6 873,30
Жилой дом № 3 ЖК «МЧС»	Квартиры	3	307,40	39 622,00
	Машино-места	16	261,00	9 060,50
	Кладовые	8	45,30	1 354,20
ИТОГО	-	155,0	2 896,65	223 600,20

В 2025 году Фонд Республики Татарстан перечислил в Федеральный фонд денежные средства, полученные от реализации свободных объектов недвижимости по договорам купли-продажи (в том числе заключенным в 2024 году), в размере **398 114,68 тыс. рублей**, за исключением суммы, необходимой для погашения расходов, связанных с реализацией свободных помещений.

При этом, перечисление денежных средств было осуществлено не в полном объеме в связи с наложенным судебными актами Арбитражного суда Республики Татарстан запретом Фонду Республики Татарстан распоряжаться денежными средствами, вырученными от реализации помещений в проблемных объектах, за исключением помещений, подлежащих передаче участникам строительства в соответствии с обязательствами, принятыми Фондом Республики Татарстан, а также расходов на реализацию объектов недвижимости, включая налоговые платежи.

Расходы, связанные с реализацией свободных помещений (в том числе расходы на рекламу, оценку объектов недвижимости, государственную пошлину за регистрацию права собственности и коммунальные платежи) составили **5 144,86 тыс. рублей**, или **2,03 %** от поступивших денежных средств.

Распределение имущества между Федеральным фондом и Республикой Татарстан осуществлялось пропорционально размеру софинансирования мероприятий по завершению строительства данного объекта.

По состоянию на 31.12.2025 к реализации в 2026 году планируется **567 объектов недвижимости**, расположенных в жилых домах **жилого комплекса «МЧС»**.

Адрес объекта	Всего, шт.	Офисные помещения	Жилые помещения	Машино-места	Кладовые
Жилой дом № 2 ЖК «МЧС»	136	16	0	76	44
Жилой дом № 4 ЖК «МЧС»	260	-	8	56	196
Жилой дом № 3 ЖК «МЧС»	171	-	6	142	23
ИТОГО:	567	16	14	274	263

Реализация объектов недвижимости в иных переданных Фонду Республики Татарстан объектах **завершена в полном объеме**.

I) ОБРАЩЕНИЯ ГРАЖДАН И ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА

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

- проведение представителями Фонда Республики Татарстан встреч с участниками долевого строительства;

- предоставление ответов на обращения участников строительства, направленные в адрес Фонда Республики Татарстан по почте и в электронном виде, в том числе посредством сервисов официального сайта;
- предоставление устной информации участникам строительства, обращающимся посредством телефонной связи.

1) Обращения граждан

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

По состоянию на 31.12.2025 в Фонд Республики Татарстан поступило более 600 обращений граждан.

Ответы на обращения направляются почтовым отправлением, на электронную почту адресата либо в системе ЭДО.

На 31.12.2025 в Фонд Республики Татарстан поступило более 3000 звонков от граждан за получением устной консультации.

2) Личный прием

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

Личный прием граждан ведется:

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

Личный прием осуществлялся по месту нахождения Фонда Республики Татарстан.

3) Информирование участников долевого строительства

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

На сайте размещена новостная лента о работе Фонда Республики Татарстан, информация об органах управления, учредительных документах, а также о проблемных объектах, содержащая визуальное отображение объектов и проводимых на них строительно-монтажных работ. На сайте размещена информация о продаже свободных помещений с указанием их подробного перечня. Дополнительно на сайте размещены и иные сведения для участников строительства: памятка по включению в реестр требований участников строительства по делу о банкротстве застройщиков, регламент согласования договоров уступки права требования по договору участия в долевом строительстве и иные документы.

За 2025 год сайт Фонда Республики Татарстан посетили **5 738 уникальных пользователей**. Фонд Республики Татарстан также обладает аккаунтами в социальной сети «ВКонтакте», а также каналом в мессенджере «Telegram», где участники строительства и все желающие могут ознакомиться с актуальной информацией о деятельности Фонда Республики Татарстан.

 Группа ВКонтакте https://vk.com/fpdrt	 Telegram-канал https://t.me/fpdrt
Название: Фонд поддержки дольщиков Количество публикаций за отчетный период: 50 Количество подписчиков на отчетный период: 1 366 человек Средний охват каждой публикации: 364 человека	Название: Фонд поддержки дольщиков Количество публикаций за отчетный период: 82 Количество подписчиков на отчетный период: 560 человек Средний охват каждой публикации: 769 человек

Ж) ЗАКУПОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФОНДА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

В соответствии с положениями пункта 5 статьи 21.1 Федерального закона об участии в долевом строительстве (№ 214-ФЗ) Фонд Республики Татарстан осуществляет закупки в соответствии с Законом № 223-ФЗ.

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

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

В 2025 году в Единой информационной системе в сфере закупок было размещено 9 договоров, заключенных между Фондом Республики Татарстан и его контрагентами. Среди указанных договоров также присутствует один договор, заключенный по результатам конкурентных процедур закупок.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 11.12.2014 «Об особенностях участия субъектов малого и среднего предпринимательства в закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» Фонд Республики Татарстан исполнил обязательный объем закупок у субъектов малого и среднего предпринимательства.

К) РАЗМЕЩЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ В ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с Федеральным законом об участии в долевом строительстве (№ 214-ФЗ) Фонд Республики Татарстан обязан размещать информацию в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) по проблемным объектам, в отношении которых Фонд Республики Татарстан является застройщиком.

В 2025 году в ЕИСЖС обеспечено размещение предусмотренной законодательством информации.

Л) ДАЛЬНЕЙШИЕ ПЛАНЫ ПО РАБОТЕ ФОНДА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

В 2026 году Фонд Республики Татарстан планирует продолжить реализацию объектов недвижимости путём свободной продажи. Денежные средства, вырученные от реализации объектов недвижимости, будут направляться Фондом Республики Татарстан в Федеральный фонд в установленном порядке.

В 2026 году запланирована передача в государственную или муниципальную собственность сетей теплоснабжения протяженностью 57 метров к жилому дому по ул. К. Габиева ЖК «Мелодия».

В рамках деятельности Фонда Республики Татарстан запланировано завершение мероприятий по устранению замечаний в жилых и нежилых помещениях, фактическому исполнению судебных актов о взыскании дебиторской задолженности, а также разрешению споров, связанных со строительными недостатками в объектах и с лицами, ранее являвшимися залоговыми кредиторами в отношении переданных Фонду Республики Татарстан проблемных объектов.



ЕДИНАЯ СИСТЕМА СОКРАЩЕНИЙ:

Субъекты:

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

Федеральный фонд – публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», действующая в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 218-ФЗ.

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

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

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

ТЗФ – ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий».

Федеральные законы:

Федеральный закон об участии в долевом строительстве (№ 214-ФЗ) – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Федеральный закон о банкротстве (№ 127-ФЗ) – Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ.

Федеральный закон о федеральном фонде (№ 218-ФЗ) – Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 218-ФЗ.

Закон № 223-ФЗ - Федеральный закон «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» от 18.07.2011 № 223-ФЗ.

Проблемные объекты:

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

Жилой дом № 5 по ул. Ноксинский спуск – проблемный объект «323-квартирный жилой дом (поз.5) и подземная автостоянка на 134 автомобиля» расположенный по адресу:

Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Ноксинский спуск, застройщиком которого являлось ООО «ЖК «Молодежный». Адрес: г. Казань, ул. Чингиза Айтматова д.9.

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

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

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

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

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

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

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

Паркинг Жилого дома № 1 «ЖК МЧС» – «Социально-жилищный комплекс по ул. Ак. Губкина в Советском р-не г. Казань. Жилой дом №1 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, наружными сетями водоснабжения, фекальной и лив-

невой канализации, электроснабжения 0,4 кВ, наружного освещения и теплоснабжения. Первый этап строительства».

– «Социально-жилищный комплекс. Жилой дом №1 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой. Второй этап строительства».

ЭДО – электронный документооборот.

Иные сокращения:

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

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

ЕИСЖС – Единая информационная система жилищного строительства.

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

Правила – правила принятия решения Федерального фонда о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 N 1192.

Порядок реализации – порядок реализации объектов недвижимости, принадлежащих фонду субъекта Российской Федерации на праве собственности или ином имущественном праве.

Финансирование по заключенным соглашениям в разрезе статей затрат

Статьи затрат	Наименование объекта			Всего по статьям затрат тыс. рублей
	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина» тыс. рублей	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина» тыс. рублей	Жилой дом ЖК «Мелодия» тыс. рублей	
Гарантийное удержание	3 737,0	1,5	1 734,1	3 738,5
СМР	-	-	5 698,60	5 698,60
Услуги Технического заказчика	-	-	73,18	73,18
Банковское сопровождение	-	-	57,72	57,72
Всего по объектам	3 737,0	1,5	5 829,5	9 568,0

Информация по свободным помещениям

№ п/п	Наименование объекта	Тип помещений								ИТОГО свобод- ных по- меще- ний шт.
		квартира		офисное помещение		кладовая		машино-место		
		кол-во, шт.	площадь, кв.м.	кол-во, шт.	площадь, кв.м.	кол-во, шт.	площадь, кв.м.	кол-во, шт.	площадь, кв.м.	
1	Жилой дом № 57 по ул. Достоевского	34	2 497,50	8	1 496,20	-	-	67	918,10	109
2	Жилой дом №2 ЖК «МЧС»	21	1 175,30	16	2 227,70	69	342,60	152	2 445,20	258
3	Жилой дом №3 ЖК «МЧС»	144	10 448,90	-	-	59	305,60	246	4 171,70	449
4	Жилой дом №4 ЖК «МЧС»	327	19 695,40	-	-	292	1 418,50	283		902
5	Жилой дом №5 по ул.Ноксинский спуск	35	2 253,20	11	1 083,30	-	-	104	4 935,10	150
6	Жилой дом №3 ЖК «Золотая середина»	119	9 343,12	17	3 163,20	-	-	128		264
7	Жилой дом №6 ЖК «Золотая середина»	4	318,50	23	1 791,10	-	-	-	1 435,50	27
8	Жилой дом ЖК «Мелодия»	-	-	1	235,40	-	-	80		81
ИТОГО		684	45 731,92	76	9 996,90	420	2 066,70	1 060	17 334,80	2 240

Имущественные права Фонда Республики Татарстан к застройщикам-банкротам и участникам строительства, а также размер принятых от застройщиков-банкротов обязательств перед участниками строительства на 31.12.2025.

№	Объект	Сторона (застройщик)	№ и дата договора	Сумма переданных обязательств перед участниками строительства (тыс. рублей)	Стоимость передаваемого имущества (прав) (тыс. рублей)	Сумма передаваемых прав требований к участникам строительства (тыс. рублей)	Размер прав требований Фонда к Застройщику (тыс. рублей)	Размер требований Фонда, включенных в реестр требований кредиторов застройщика-банкрота (тыс. рублей)
1	Жилой дом №57 по ул. Достоевского	ООО «Фирма Свей»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 17 августа 2020 года. (в редакции дополнительных соглашений)	770 283,7	482 612,6	767,2	287 671,1	287 671,1
2	Жилые дома №2,3,4 ЖК «МЧС»	ООО «ФОН»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 14 июля 2020 года. (в редакции дополнительных соглашений)	2 212 898,5	1 227 358,0	43 593,2	3 721 355,9	3 721 355,9
3	Жилой дом № 5 по ул. Ноксинский спуск	ООО «ЖК «Молодежный»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 5 ноября 2020 года. (в редакции дополнительных соглашений)	573 333,7	68 823,6	49,6 (уменьшено на основании судебных актов)	502 363,5	502 363,5
4	Жилой дом № 3 ЖК «Золотая середина»	ООО «Фирма Свей»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 25.02.2021 (в редакции дополнительных соглашений)	857 828,7	638 075,0	20 568,7 (увеличена на основании судебных актов)	609 709,5 (с учетом судебных актов об исправлении опечаток)	609 709,5
5	Жилой дом № 6 ЖК «Золотая середина»	ООО «Фирма Свей»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 25.02.2021 (в редакции дополнительных соглашений)	386 760,7		1 860,6 (увеличена на основании судебных актов)		
6	Жилой дом по ул. К. Габиева ЖК «Мелодия»	ООО «ПИК+»	Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 31 января 2022 года	458 067,7	365 710,0	1 586,8 (уменьшено на основании судебных актов)	92 357,7	92 357,7
ИТОГО				5 259 173,0	2 782 579,2	68 426,1	5 214 177,8	5 214 177,8



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

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о бухгалтерской отчетности

Фонда Республики Татарстан по защите прав граждан – участников долевого строительства за 2025 год

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности Фонда Республики Татарстан по защите прав граждан – участников долевого строительства (ОГРН 1191690084750), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, отчета о целевом использовании средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и отчету о целевом использовании средств, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Фонда Республики Татарстан по защите прав граждан – участников долевого строительства по состоянию на 31 декабря 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

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 членов Совета Фонда 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета Фонда несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

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, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в 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 членами Совета Фонда 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.

Азмитов Рустэм Ризванович

Генеральный директор аудиторской организации,

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



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Оценка, Консалтинг, Аудит»

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

ОРНЗ 12006132816

20 апреля 2026 года

Бухгалтерская отчетность **за 2025 г.**

Организация: <u>ФОНД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН</u>	по ОКПО	41887156
Идентификационный номер налогоплательщика <u>- УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</u>	ИНН	1655425486
Организационно-правовая форма <u>Фонды</u>	по ОКОПФ	70400
Форма собственности <u>Частная собственность</u>	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения <u>420021, Татарстан респ, Казань г, Московская ул, дом 53/6, помещение 5</u>		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "ОК АУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	1657040001
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1021603150887

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Совет Фонда

Бухгалтерский баланс **на 31 декабря 2025 г.**

Организация: <u>ФОНД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН</u> Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	Форма по ОКУД	Коды		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001		
	по ОКПО	31	12	2025
	по ОКЕИ	41887156		
		384		

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	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	35	3 146	4 000
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		-	3 040	4 000
	Права пользования активами		35	106	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	35	3 146	4 000
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	648 637	943 638	2 370 504
	в том числе:				
	Сырье и материалы		-	3	3
	Готовая продукция		579 016	773 898	1 526 948
	Товары		68 653	18 986	18 909
	Незавершенное производство		968	150 751	824 644
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	164	164	164
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам		164	164	164
	Дебиторская задолженность	1230	2 390 793	2 415 003	2 494 718
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		150	9 370	2 622
	Сальдо по ЕНС		263	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		2 390 380	2 405 633	2 491 956
	Авансы по аренде (лизингу)		-	-	140
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 350 191	-	-
	в том числе:				
	Депозитные счета		1 255 934	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		94 257	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	978	1 482 041	1 718 304
	в том числе:				
	Расчетные счета		978	13 210	3 332
	Прочие оборотные активы	1260	1 931	-	31
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		1 931	-	31
	Итого по разделу II	1200	4 392 694	4 840 846	6 583 721
	БАЛАНС	1600	4 392 729	4 843 992	6 587 721

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	30	30	30
	Целевой капитал	1320	-	-	-
	Целевые средства	1330	4 342 388	4 634 597	6 060 887
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	4 342 418	4 634 627	6 060 917
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	126 146
	в том числе:				
	Долгосрочные займы		-	-	126 146
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	41	155	-
	в том числе:				
	Обязательство по аренде		41	155	-
	Итого по разделу IV	1400	41	155	126 146
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	21 890	140 816	-
	в том числе:				
	краткосрочные займы		21 890	140 816	-
	Кредиторская задолженность	1520	20 248	60 414	150 586
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		16 502	39 640	77 258
	Расчеты по налогам и сборам		2 943	4 466	3 930
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		265	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		538	16 308	69 398
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	8 050	7 980	250 072
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	82	-	-
	в том числе:				
	Обязательство по аренде		82	-	-
	Итого по разделу V	1500	50 270	209 210	400 658
	БАЛАНС	1700	4 392 729	4 843 992	6 587 721

Исполнительный директор
(наименование должности)

30 марта 2026 г.



Новиков Иван Александрович

(расшифровка подписи)

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

		Форма по ОКУД		Коды		
		Отчетная дата (число, месяц, год)		0710002		
				31	12	2025
ФОНД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН		по ОКПО		41887156		
Организация: - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		по ОКЕИ		384		
Единица измерения тыс. руб.						

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	241 547	1 425 984
	в том числе:			
	Реализация свободных объектов		241 547	1 425 984
	Себестоимость продаж	2120	(191 123)	(877 576)
	в том числе:			
	Реализация свободных объектов		(191 123)	(877 576)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	50 424	548 408
	Коммерческие расходы	2210	(11 279)	(15 475)
	Управленческие расходы	2220	(8 353)	(5 634)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	30 792	527 299
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	269 836	261 154
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		269 836	261 154
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	4 806	33
	в том числе:			
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		4 491	-
	Иная операционная деятельность		315	33
	Прочие расходы	2350	(2 432)	(2 250)
	в том числе:			
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		(2 240)	-
	Иная операционная деятельность		(192)	(2 250)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	303 002	786 236
	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	(15 346)	(15 581)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	287 656	770 655

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	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	287 656	770 655
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Исполнительный директор
(наименование должности)

30 марта 2026 г.



Невиков Иван Александрович

(расшифровка подписи)

**Отчет о целевом использовании средств
за 2025 г.**

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)		Коды		
		0710003		
		31	12	2025
		41887156		
Организация: - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		по ОКПО		41887156
Единица измерения тыс. руб.		по ОКЕИ		384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Остаток средств на начало периода	6100	4 634 597	6 060 887
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	9 568	14 058
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	287 656	770 655
	Прочие	6250	-	-
	Поступило средств - всего	6200	297 224	784 713
	Использовано (израсходовано) средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	(589 433)	(2 211 003)
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров	6312	-	-
	прочие	6313	(589 433)	(2 211 003)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Использовано (израсходовано) средств - всего	6300	(589 433)	(2 211 003)
	Остаток средств на конец периода	6400	4 342 388	4 634 597

Исполнительный директор
(наименование должности)

(подпись)

Новиков Иван Александрович

(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.



ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ФОНДА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
за 2025 год

1. Общие сведения об организации

1.1. Полное наименование организации - **ФОНД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

1.2. Сокращенное наименование организации – **ФОНД РТ.**

1.3. Организационно-правовая форма: **некоммерческая организация.**

1.4. Место нахождения организации - Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 53/6, этаж 3, помещение 5.

1.5. Организация внесена в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией ФНС РФ №18 по РТ 23 октября 2019г. за основным государственным регистрационным номером 1191690084750.

1.6. Сведения о постановке Организации на налоговый учет – ФОНД РТ поставлено на налоговый учет 23.10.2019г. в МРИ ФНС № 14 по РТ, идентификационный номер налогоплательщика: 1655425486.

1.7. Телефон: 8 (843) 500-51-36

1.8. Адрес Фонда в сети интернет: <http://fpdrt.ru>

1.9. Целью деятельности Фонда является урегулирование обязательств застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Республики Татарстан и признанных несостоятельными (банкротами), перед участниками строительства путем передачи Фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и (или иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан – участников долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и (или) завершения строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – объекты инфраструктуры), для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность. ОКВЭД 64.99 Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки.

1.10. Фонд в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Татарстан, а также Уставом Фонда.

1.11. Бухгалтерская отчетность Фонда сформирована исходя из федеральных стандартов бухгалтерского учета и отчетности.

1.12. Среднесписочная численность работников Организации на 31.12.2025г. - 6 человек.

1.13. Организация обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств не имеет.

1.14. Согласно Постановления Кабинета Министров РТ функции учредителя Фонда возложены на Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан. В связи с тем, что фонд — некоммерческая организация, созданная не для предпринимательской деятельности, не имеющая извлечение прибыли в качестве такой цели и не распределяющая полученную прибыль между участниками, бенефициарные владельцы отсутствуют.

1.15. Руководство деятельностью Фонда осуществляется высшим коллегиальным органом Фонда - Советом Фонда.

1.16. Состав Совета Фонда утвержден приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства 14.10.2022 г. №127/о:

Председатель Совета:

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

Члены Совета:

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

Кирпичников Алексей Константинович — заместитель директора ГБУ «Институт пространственного планирования Республики Татарстан»,

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

Новиков Иван Александрович - исполнительный директор Фонда;

1.17. Единоличный исполнительный орган Фонда - Исполнительный директор Новиков Иван Александрович (Протокол № 25 заседания Совета Фонда от 03.10.2022 г., Протокол № 40 заседания Совета Фонда от 01.10.2025 г.). Исполнительный директор Фонда осуществляет руководство текущей деятельностью Фонда, подотчетен Совету Фонда и организует выполнение его решений.

1.18. Орган, осуществляющий надзор за деятельностью Фонда - Попечительский совет Фонда.

Попечительский совет осуществляет надзор за деятельностью Фонда, принятием другими органами Фонда решений и обеспечением их исполнения, использованием средств Фонда, соблюдения Фондом законодательства.

Состав попечительского совет утвержден Решением Совета Фонда (Протокол № 36 заседания Совета Фонда от 18.10.2024 г.) в следующем составе:

Председатель Совета:

Гильманов Рафаиль Валиевич – секретарь Совета безопасности Республики Татарстан,

Члены Совета:

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

Загидуллин Рустем Ильдусович - министр юстиции Республики Татарстан;

Гафаров Рустем Гильфанович - руководитель исполнительного комитета муниципального образования г. Казань;

Какохо Тимур Геннадиевич — председатель Исполнительного комитета Татарстанского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России».

1.19. Контрольно-ревизионный орган Фонда - Ревизионная комиссия (Ревизор) Фонда.
Ревизором Фонда избрана Зайцева Наталия Викторовна (Протокол № 36 заседания Совета Фонда от 18.10.2024 г.).

1.20. Организация бухгалтерского учета в Организации.
Ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуется руководителем Фонда.
Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера – Перагину Аллу Валентиновну.

1.21. Сведения об аудиторе:
Общество с ограниченной ответственностью «Оценка, Консалтинг, Аудит», ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемых организаций аудиторов 12006132816, являющееся членом Саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциации «Содружество».
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1021603150887.

2. Источники финансирования деятельности Фонда

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

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

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

- завершение строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан - участников долевого строительства, и (или) завершение строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов инфраструктуры, для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность, за счет денежных средств, предоставляемых публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429);
- передача объектов долевого строительства участникам долевого строительства;
- передача завершенных строительством объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;
- взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и застройщиками;
- обращение в арбитражный суд с заявлением о намерении стать приобретателем прав застройщика;
- реализация свободных объектов (помещений, машино-мест в составе многоквартирных домов, принадлежащих Фонду на праве собственности) в порядке, определенном соглашениями о финансировании мероприятий по завершению строительства, заключенных с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий».

В 2025 году расходы Фонда были в основном связаны с финансированием строительства проблемных объектов в соответствии с соглашениями о предоставлении целевой финансовой

помощи, заключенными с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (Фонд развития территорий).

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

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

В соответствии с положениями пункта 6 статьи 21.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Советом Фонда были утверждены:

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

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

3.1. Основы составления отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из федеральных правил бухгалтерского учета и отчетности.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

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

Отчетным годом является календарный период с 01.01.2025 по 31.12.2025.

Активы и обязательства организации разделены на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от срока обращения или погашения. Краткосрочные активы и обязательства имеют срок обращения или погашения не более 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства считаются долгосрочными.

Если сумма актива или обязательства существенна (составляет не менее 5% от общего итога соответствующих данных за отчетный год), она должна быть представлена отдельно в бухгалтерской отчетности.

3.2. Основные положения учетной политики для целей бухгалтерского учета

Основы ведения бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано.

Контроль над финансово-хозяйственной деятельностью

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

3.3. Учет основных средств

1.1. Несущественные активы:

ФСБУ 6/2020 позволяет не применять стандарт к основным средствам, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности.

Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами в периоде, в котором они были понесены.

К незначительным активам могут быть отнесены основные средства стоимостью до 100 000 рублей за единицу, а также затраты на ремонт и техническое обслуживание основных средств периодичностью более 12 месяцев стоимостью до 100 000 рублей.

Стоимостной лимит для незначительных основных средств проверяется ежегодно.

1.2. Учёт ведётся отдельно по каждому инвентарному объекту:

Каждый объект основных средств учитывается индивидуально, что позволяет более точно отслеживать их состояние и движение.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (переоценка не проводится).

Принятые сроки полезного использования по основным группам основных средств приведены ниже:

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Транспортное средство EXEED VX 2.0 AMT (249л.с.) 4WD Внедорожник 5дв. President LE	5
Аренда земельного участка по Договору аренды МАЯКОВСКОГО ул.	3

1.2. Амортизация начисляется ежемесячно:

Амортизация начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства в бухгалтерском учёте.

Используется линейный способ начисления амортизации по всем объектам.

1.3. Ликвидационная стоимость основного средства:

Ликвидационная стоимость определяется, если выгода от выбытия основного средства составит более 100 тысяч рублей. В противном случае она признаётся равной нулю.

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

Наименование	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Начислена амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
					Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства - всего в т. ч.	за 2025г	4 942	(1 796)	-	(4 800)	2560	(871)	142	107
Машины и оборудование	за 2025г	4 800	(1 760)	-	(4 800)	2560	(800)	0	0
Арендованное имущество	за 2025г	142	(36)	-	-	-	(71)	142	107

В соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» обесценение основных средств не выявлено. Балансовая стоимость основных средств не превышает их возмещаемую стоимость. Основные средства не потеряли в стоимости и продолжают приносить экономическую выгоду в объеме, соответствующем их учётной стоимости.

Учет арендованного имущества по ФСБУ 25/2018

В бухгалтерском учете и отчетности предметы аренды отражаются как собственные активы и по характеру использования относятся к основным средствам. Предмет аренды учитывается на балансе арендатора. Стоимость ППА погашается через амортизацию. Вместе с активом признаются обязательства по аренде, которое первоначально определяется как сумма будущих арендных платежей за весь срок договора аренды. Арендные платежи оценены по приведенной стоимости путем дисконтирования их номинальных величин. После признания обязательство по аренде увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Начисленные проценты отражаются в расходах.

Арендодатель, Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, передал по договору аренды земельного участка №21943 от 18.06.2024 года в аренду земельный участок площадью 5257 м², расположенный в г. Казани, Вахитовский район, ул. Маяковского, как собственнику нежилого помещения №2018, принадлежавшее Арендатору на праве собственности, расположенного на данном земельном участке. Данное нежилое помещение планируется к использованию в качестве офисного. Срок аренды: на три года до 17.06.2027 года. Ставка дисконтирования определена исходя из справедливой стоимости предмета аренды.

Учет запасов

Единицей учета запасов является номенклатурный номер материального запаса.

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

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	за 2024 год	943 638	-	51 070	(346 071)	-	-	-	648 637	-
в том числе:										
Строительство объектов	за 2024 год	150 751	-	1 259	(151 042)	-	-	-	968	-
товары для перепродажи	за 2024 год	773 898	-		(194 882)	-	-	-	579 016	-
товары на складах	За 2024 год	18 986	-	49 667	-	-	-	-	68 653	-
топливо на складах	За 2024 год	3	-	144	(147)	-	-	-	0	-

Обесценения запасов не выявлено.

Учет денежных средств и денежных эквивалентов

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

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

№	Наименование показателя	На 31.12.2025 год
1	Рублевые счета	978
	Итого	978

По строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств организации, находящиеся на депозитных счетах в банках и приобретенные права, в тыс. руб.:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
				Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов	Текущей		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	(включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)		рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость
Краткосрочные - всего	за 2025 г.	1 468 831	-	23 150 243	(23 268 883)	-	-	-	1 350 191	-
Банковские депозиты	за 2025г	1 468 831	-	23 055 986	(23 268 883)	-	-	-	1 255 934	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	за 2025г	-	-	94 257	-	-	-	-	94 257	-

Обесценение не выявлено.

Расшифровка по строке баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

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

№	Наименование показателя	На 31.12.2025г.
1	Рублевые счета	978
	Итого	978

Анализ структуры дебиторской и кредиторской задолженности

Дебиторская задолженность Фонда отражена в статье 1230 баланса и по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 2 390 793 тыс. руб. в том числе:

Вид дебиторской задолженности	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			Поступление	Выбыло	
Краткосрочная дебиторская задолженность- всего в том числе	2025г	2 415 003	1 492 698	(1 516 908)	2 390 793
Прочие расчеты с дебиторами и кредиторами – Расчеты с должниками – участниками долевого строительства	2025г	67 536	1 420 310	(1 363 667)	124 179
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами – Требования к застройщикам-банкротам	2025г	2 338 097	-	(71 896)	2 266 201
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2025г	9 370	48 225	(57 445)	150
Сальдо по ЕНС	2025г	0	24 163	(23 900)	263

Задолженность не имеет признаков сомнительной задолженности, резерв по сомнительным долгам не сформирован.

Строка 1260 «Прочие оборотные активы»:

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Резервы предстоящих расходов -прочие- всего	-	1 931	-	-	1 931
Резервы предстоящих расходов -судебные претензии	-	1 931	-	-	1 931

Краткосрочная кредиторская задолженность Фонда отражена о строке 1520 баланса и по состоянию на 31.12.2025 составила 20 705 тыс. руб., в том числе:

Вид кредиторской задолженности	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			Поступление	Выбыло	
Краткосрочная кредиторская задолженность- всего в том	2025	60 414	135 173	(175 339)	20 248

числе					
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2025	39 640	34 308	(57 446)	16 502
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2025		1 189	(924)	265
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2025	16 308	49 235	(65 005)	538
Расчеты по налогам и сборам	2025	4 466	50 441	(51 964)	2 943

На 31.12.2025 Фонд имеет беспроцентные краткосрочные обязательства перед Республиканским фондом поддержки лиц, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, представленные заёмными средствами, в размере 21 890 тысяч рублей, которые отражены в балансе по статье 1510. Финансовые обязательства необходимо будет погасить в срок до 31.12.2026 года.

Заемные обязательства	Сумма
Целевой заем №29/11/3 от 29.11.2021- для оплаты расходов на содержание свободных помещения	21 890
Итого	21 890

Учет целевого финансирования

Расшифровка статьи баланса 1330 «Целевое финансирование»

Статья «Целевое финансирование» на 31.12.2025 г. сформирована в тыс. руб. за счет:

Целевые средства	Сумма
Остаток на 31.12.2024	4 634 597
Целевые взносы	9 568
Прибыль от приносящей доход деятельности	287 656
Расходы на целевые мероприятия	(589 433)
Итого	4 342 388

Прочие долгосрочные обязательства (строка баланса 1450)

По строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства», в том числе обязательство по аренде, признается обязательство по аренде, которое определяется как сумма будущих арендных платежей до окончания срока аренды.

Оценочные обязательства (строка 1540 баланса)

Оценочные обязательства, отраженные по строке 1540 баланса – Резервы предстоящих расходов:

Резервы предстоящих расходов на отпуск.

Отчисления в резерв произведены по каждому сотруднику исходя из среднедневного заработка и количества дней неиспользованного работником отпуска. При этом среднедневной заработок

исчисляется по правилам, установленным Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы.

Общая сумма отчислений в резерв определяется исходя из полученных по каждому работнику сумм, увеличенных на страховые взносы в тыс. руб.:

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

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства- всего	7 980	1 458	(1 388)	-	8 050
Резервы предстоящих расходов -отпуск	137	199	(186)	-	150
Оценочные обязательства – Резервы предстоящих расходов прочие	7 843	1 259	(1 202)		7 900

Прочие краткосрочные обязательства (строка баланса 1550)

По строке 1550 «Прочие краткосрочные обязательства», в том числе обязательство по аренде, признается обязательство по аренде, которое определяется как сумма будущих арендных платежей на 2026 год.

Инвентаризация имущества и обязательств

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

В Фонде проведена инвентаризация расчетов и готовой продукции по состоянию на 31.12.2025.

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	Примечания
Запасы	31.12.2025	Расхождений не выявлено
Расчеты с дебиторами и кредиторами	31.12.2025	Расхождений не выявлено

Поступления и использование средств целевого финансирования

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

№	Наименование показателя	За 2025г.
1	Целевые взносы (финансирование Публично-Правовой Компании на строительство объектов)	9 568

2	Прибыль от приносящей доход деятельности	287 656
	Итого	297 224

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

Расходы

№	Наименование показателя	За 2025 г.
1.	Расходы на целевые мероприятия	(589 433)
1.1	Возврат в Публично-Правовую Компанию от реализации свободных объектов недвижимости	(398 115)
1.2	Передача имущества участникам строительства	(155 644)
1.3	Судебные прочие	(35 674)
	ИТОГО	(589 433)

Доходы и расходы по коммерческой деятельности

Выручка (прочие доходы) отражается в отчете о финансовых результатах за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей. В деятельности Фонда в 2025 году выручка от реализации свободных объектов, доходы от участия в других организациях, проценты к получению и соответствующие им расходы в тыс. руб.:

Расшифровка доходов (расходов)

№	Наименование деятельности	2025 год	
		Доходы	расходы
1	Доходы от реализации свободных объектах	241 547	-
2	Проценты по депозитам	269 836	-
3	Прочие доходы	4 806	-
4	Себестоимость реализации свободных объектах	-	(191 123)
5	Коммерческие расходы	-	(11 279)
6	Управленческие расходы	-	(8 353)
7	Прочие расходы	-	(2 432)
8	Единый налог при применении УСН	-	(15 346)
	Итого	516 189	(228 533)

Себестоимость продаж строка 2120:

№	Наименование показателя	За 2025 г.
1.	Себестоимость, связанная с реализацией свободных объектов недвижимости	(191 123)

Коммерческие расходы строка 2210:

№	Наименование показателя	За 2025 г.
2.	Расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(11 279)
2.1	Коммунальные услуги	(7 720)
2.2	Реклама	(1 193)
2.3	Оценка недвижимого имущества	(653)
2.4	Прочее	(1 713)

Управленческие расходы строка 2220:

3.	Управленческие расходы по обычным видам деятельности	(8 353)
3.1	Амортизация аренды земельного участка	(71)
3.2	Затраты на Маяковского	(714)
3.3	Расходы на автомобиль	(1 798)
3.4	Амортизация транспортного средства	(800)
3.5	Расходы на услуги специалистов	(15)
3.6	Электронный документооборот	(66)
3.7	Услуги нотариуса	(4)
3.8	Оплата труда	(3 132)
3.9	Страховые взносы и ФСС	(960)
3.10	Расходы по закупочной деятельности	(300)
3.11	Прочие затраты	(344)
3.12	Программные продукты	(38)
3.13	Проведение обязательного аудита	(95)
3.14	Имущественные налоги (транспорт)	(16)

Прочие расходы строка 2350:

№	Наименование показателя	За 2025 г.
4.	Прочие расходы	(2 432)
4.1	Ликвидация основных средств	(2 240)
4.2	Финансовые расходы по аренде помещения	(179)
4.3	Прочие внереализационные расходы (госпошлины)	(9)
4.4	Прочее	(4)

3.4. Основные положения учетной политики по налоговому учету

В отчете о финансовых результатах по строке налог на прибыль отражен единый налог при применении УСН.

3.5. Оплата труда

В 2025 году фонд оплаты труда, включая начисления на заработную плату, составил 3 132 тыс. руб.

Численность сотрудников на 31.12.2025 оставляет девять человек, для которых работа в Фонде является работой по совместительству (внешнее совместительство). Все сотрудники относятся к административно-управленческому персоналу.

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

3.6. Информация о связанных сторонах

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

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

1. Нигматуллин Рустам Камильевич – председатель Совета Фонда,
2. Гимаев Ильшат Сахапович - член Совета Фонда,
3. Кирпичников Алексей Константинович - член Совета Фонда,
4. Нигматзянов Азат Робертович - член Совета Фонда,
5. Новиков Иван Александрович - член Совета Фонда, исполнительный директор Фонда,
6. Шакиров Рафар Мирзанурович – член Совета Фонда до 14.10.2022,
7. Гильманов Рафаиль Валиевич – председатель Попечительского Совета Фонда,
8. Айзатуллин Марат Мансурович - член Попечительского Совета Фонда,
9. Валеева Зиля Рахимьяновна - член Попечительского Совета Фонда до 21.12.2023,
10. Гафаров Рустем Гильфанович - член Попечительского Совета Фонда,
11. Загидуллин Рустем Ильдусович - член Попечительского Совета Фонда,
12. Какохо Тимур Геннадиевич - член Попечительского Совета Фонда
13. Яковлева Элина Ринатовна – ревизор Фонда до 07.06.2021,
14. Хастиева Наиля Мирбатовна – ревизор Фонда до 07.06.2023,
15. Зайцева Наталия Викторовна – ревизор Фонда.

Расчеты со связанными сторонами не велись, кроме выплат управленческому персоналу.

Операции со связанными сторонами в 2025 году:

- оплата труда основному управленческому персоналу за 2025 год: исполнительному директору Новикову Ивану Александровичу составила 1 066 тыс.руб.,
- начисления страховых взносов на указанную оплату труда составили 321,9 тыс.руб.

События после отчетной даты.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствовали события, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Фонда за 2025год. Сомнений в способности Фонда продолжать непрерывно свою деятельность отсутствует.

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

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

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

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

Непрерывность деятельности.

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

Риски финансов-хозяйственной деятельности.

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

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

Санкции, введенные западными странами против Российской Федерации, создают дополнительные финансовые риски при расчетах с контрагентами в США, Канаде, Восточной и Западной Европе, а также приводят к отказу от подписания новых договоров с такими контрагентами или к ужесточению требований, предъявляемых в договорах, заключенных с ними. В связи с распространением коронавирусной инфекции в Российской Федерации и других странах, Организация принимала оперативные решения, позволяющие быстро реагировать на изменяющуюся обстановку. К данным решениям можно отнести:

- обеспечение достаточности денежных потоков, предотвращение неплатежей клиентов и излишних оплат поставщикам, обеспечение качественного прогноза денежных потоков и доступной ликвидности
- недопущение дефолта по кредитным обязательствам
- контроль поставщиков и покупателей, их стабильности и платежеспособности

-полномасштабная организация удаленной работы сотрудников в рамках надежной и безопасной IT-системы, в условиях повышения нагрузок на инфраструктуру

-контроль налоговых, правовых и трудовых вопросов

-сохранение отношения с клиентами, оставаясь надежными партнерами. Но не допустить потерь из-за неплатежеспособности покупателей и изменения условий договора

-быстрое реагирование на открывающиеся возможности, которые могли быть открыты для компаний только во время кризиса.

Организация подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы. 2024 год характеризуется ослаблением курса национальной валюты по отношению к другим мировым валютам, а также очень высокой волатильностью рубля на рынке. Но так как все расчеты Организации выражены в рублях, сильного влияния на финансовую устойчивость Организации это не оказало.

Организация подвергается кредитному риску неисполнения контрагентами договорных обязательств и возникновения у Организации связанных с этим убытков. Политика Организации предусматривает работу исключительно с кредитоспособными контрагентами и получения при необходимости достаточного обеспечения для снижения риска убытков от неисполнения обязательств.

Дебиторская задолженность представлена большим числом покупателей и распределена по различным отраслям экономики. Организация проводит регулярную оценку финансового состояния дебиторов.

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

Исполнительный директор

«30» марта 2026 г.



Новиков И.А.