

Оценка достаточности средств, предназначенных для обеспечения законных прав и интересов граждан – участников долевого строительства

В соответствии с пунктом 6 статьи 3 Федерального закона № 218-ФЗ деятельность Фонда подлежит ежеквартальному актуарному оцениванию.

При текущем тарифе актуарный дефицит компенсационного фонда будет увеличиваться с 616,2 млрд рублей по состоянию на 1 января 2020 года ¹ до 1 028,2 млрд рублей по состоянию на 31 декабря 2024 года.

В соответствии с отчетом ответственного актуария текущий уровень тарифа в размере 1,2 % суммы договоров участия в долевом строительстве, установленного в отношении взносов в Фонд², не является достаточным для покрытия Фондом своих обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства.

В соответствии с пунктом 2 статьи 10 Федерального закона № 218-ФЗ величина взноса может изменяться на основании федерального закона не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда. Отчетом об актуарном оценивании по состоянию на 30 сентября 2019 года определена центральная оценка тарифа, обеспечивающая платежеспособность Фонда в 50 % случаев в размере не менее 17,6 % суммы договора участия в долевом строительстве.

С учетом того, что достройка многоквартирных домов с использованием средств граждан – участников долевого строительства будет завершена в предстоящие два – три года и невозможности значительного увеличения размера тарифа для застройщиков, непрерывность деятельности Фонда может быть обеспечена за счет внесения в имущество Фонда имущественного взноса Российской Федерации и/или иных публично-правовых образований на финансирование мероприятий по завершению строительства.

Обязательства Фонда на отчетные даты представлены в таблице 1.

Таблица 1
(млн. рублей)

Наименование показателя	30.09.2019	30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018	31.12.2017
Обязательства Фонда	567 812,0	228 329,0	129 943,0	70 695,0	552,0
Обязательства по состоявшимся убыткам	3 715,0	3 030,0	2 305,0	2 282,0	0,0
Итого	571 527,0	231 359,0	132 248,0	72 977,0	552,0

Изменения обязательств Фонда на отчетные даты представлены в таблице 2.

¹ Проводилась ООО «ПрайсвогтерхаусКуперс Консультирование» и независимым актуарием.

² Пункт 1 статьи 10 Федерального закона № 218-ФЗ.

Таблица 2
(млн. рублей)

Наименование показателя	30.09.2019	30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018	31.12.2017
Обязательства Фонда на начало периода	231 359,0	132 248,0	72 977,0	552,0	0,0
Увеличение в связи с поступлением взносов в компенсационный фонд	8 368,0	12 080,0	7 056,0	9 656,0	82,0
Актуарная переоценка	167 238,0	87 031,0	52 215,0	62 769,0	470,0
Увеличение в связи с передачей портфеля страховых компаний	164 562,0				
Обязательства Фонда на конец периода	571 527,0	231 359,0	132 248,0	72 977,0	552,0

Центральная оценка тарифа, обеспечивающая платежеспособность Фонда в 50 % случаев, по расчету актуария представлена в таблице 3.

Таблица 3
(%)

Наименование показателя	30.09.2019	30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018	31.12.2017
Центральная оценка тарифа по расчету актуария	17,6	14,5	14,5	14,5	6,7

При текущем тарифе актуарный дефицит компенсационного фонда будет увеличиваться с 533,9 млрд рублей по состоянию на 30 сентября 2019 г. до 1 028,2 млрд рублей на 31 декабря 2024 года.

Прогноз дефицита средств Фонда (исходя из центральной оценки) представлен в таблице 4.

Таблица 4
(в млн. рублей)

Отчетная дата	Прогнозная величина компенсационного фонда	Прогнозная величина резерва	Дефицит средств Фонда
30.09.2019	37 662,0	571 528,0	533 866,0
31.12.2019	- 25 099,0	591 088,0	616 187,0
21.12.2020	- 144 755,0	687 053,0	831 808,0
31.12.2021	- 365 625,0	577 649,0	943 274,0
31.12.2022	- 669 208,0	325 257,0	994 465,0
31.12.2023	- 883 887,0	134 053,0	1 017 940,0
31.12.2024	- 964 157,0	64 025,0	1 028 182,0

Прогнозируемая величина резервов представляет собой оценку дисконтированных к дате прогноза будущих расходов Фонда, связанных с выплатами компенсаций гражданам – участникам долевого строительства в случае дефолтов застройщиков и компенсации сопутствующих административных расходов на урегулирование этих выплат.

Прогнозируемая величина компенсационного фонда оценена с учетом прогноза поступлений взносов, инвестиционного дохода, а также скорректирована на прогнозируемые выплаты и расходы, понесенные в предшествующем прогнозном периоде.

Оценка дефицита средств Фонда возросла по итогам оценивания за II квартал 2019 года относительно аналогичных значений, рассчитанных на 31 марта 2019 года. Основной причиной изменения стало большее количество строительных объектов, не перешедших на механизм счетов эскроу с 1 июля 2019 года по сравнению с прогнозируемым количеством на 31 марта 2019 года. Как следствие, возросла ответственность Фонда и соответствующий дефицит средств. При этом вероятность дефолтов объектов осталась практически неизменной относительно предыдущей оценки.