

**Отчетность застройщика об осуществлении деятельности,
связанной с привлечением денежных средств участников
 долевого строительства за 3 квартал 2018 год**

1.	Полное (фирменное) наименование застройщика (для индивидуальных предпринимателей – фамилия, имя, отчество, паспортные данные) на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест»
2	Сокращенное наименование застройщика – юридического лица на русском языке	ООО «Стройинвест»
3	Местонахождение застройщика (юридический адрес, место жительства)	215119, Смоленская обл., г. Вязьма, ул. Строителей, д.3
4	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	6722015575
5	Сведения о лицензии на осуществление строительной деятельности (номер лицензии, дата выдачи, орган выдавший лицензию, срок действия)	Свидетельство о допуске № С-224-67-0230-67-101016 от 10.10.2016 г. выдано Ассоциацией саморегулируемой организацией «Профессиональный Строительный Союз» бессрочного действия с 28.10.2016 г.

**Сведения о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости,
 строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства**

1.	Наименование объекта недвижимости (функциональное назначение, количество этажей и т.п.)	Многоквартирный жилой дом по ул. Ленина в районе дома № 61 г. Вязьмы Смоленской области
2	Местоположение объекта недвижимости (строительный адрес)	215119, Смоленская область, г. Вязьма, ул. Ленина, в районе д. 61
3	Информация о зарегистрированном праве собственности или праве аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) объекта недвижимости (государственный регистрационный номер, дата регистрации)	Земельный участок с кадастровым номером 67:02:0010213:1622, площадью 3221 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, Право аренды, возникшее согласно договора аренды земли № 427 от 17.12.2013 г., заключенного между ООО «Стройинвест» и Администрацией МО «Вяземский район» Смоленской области, зарегистрированного 25.12.2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области за регистрационным номером № 67-67-03/-330/2013-942, Разрешенное использование - среднеэтажная жилая застройка Срок действия договора аренды – до 17.12.2018 г.
4	Информация о разрешении на строительство (создание) номер, дата выдачи, кем выдано	Разрешение на строительство № RU 67502101-1159-2016 выдано Администрацией муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области 15.04.2016 г. срок действия до 15 октября 2017 г. Действие разрешения продлено до 15.12.2018 года
5	Информация о опубликовании или размещении проектной декларации (дата и место опубликования или размещения)	Размещена в сети «Интернет» по адресу: www.stroyinvest-vyazma.ru с 12.02.2015 г. (с изм. и доп. с изм. №1 от 26.04.2016 г., №2 от 06.07.2016 г., №3 от 12.07.2016 г., №4 от 28.07.2016 г., №5 от 28.10.2016 г., №6 от 12.12.2016 г., №7 от 30.03.2017 г., №8 от 28.04.2017 г., №9 от 27.07.2017 г., №10 от 31.10.2017 г., №11 от 01.11.2017 г., №12 от 30.03.2018 г., №13 от 28.04.2018 г., №14 от 28.07.2018 г., №15 от 30.10.2018 г.)
6	Общее количество самостоятельных частей в составе объекта недвижимости, в отношении которых могут заключаться договоры участия в долевом строительстве	40 квартир: однокомнатные квартиры - 38,55 м2 – 10 шт.; двухкомнатные квартиры - 52,26 м2 – 10 шт., 52,67 м2 – 10 шт., 59,67 м2 – 5 шт.; трехкомнатные квартиры - 71,51 м2 – 5 шт.
7	Информация о заключенных договорах участия в долевом строительстве по объекту недвижимости: дата заключения первого договора долевого строительства общее количество заключенных договоров с начала строительства (создания) количество договоров, заключенных за отчетный период количество договоров, расторгнутых за отчетный период общая сумма обязательств по договорам (млн. руб.)	 07 сентября 2016 года 25 (двадцать пять) - - 46,84
8	Информация о привлеченных кредитных (заемных) средств на строительство (создание) объекта недвижимости (привлекались или не привлекались) Если кредитные (заемные) средства привлекались, указывается общий объем привлеченных средств (млн. руб.) в том числе до начала привлечения денежных средств участником долевого строительства после начала привлечения денежных средств участником	не привлекались

долевого строительства		
9	Срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, предусмотренный договорами	15 декабря 2018 г.
10	Информация о разрешении на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, завершеного строительством: номер, дата выдачи разрешения кем выдано дата передачи разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним	
11	Информация об исполнении застройщиком договоров участия в долевом строительстве: количество исполненных договоров количество неисполненных договоров общая сумма неисполненных обязательств по договорам (млн. руб.)	25 (двадцать пять) 46,84

Приложение №2
к Правилам предоставления
застройщиками ежеквартальной отчетности об
осуществлении деятельности, связанной с привлечением
денежных средств участников долевого строительства

**Сведения о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости,
строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства**

1.	Наименование объекта недвижимости (функциональное назначение, количество этажей и т.п.)	5-этажный 40 – квартирный жилой дом по ул. Ползунова в г. Вязьме Смоленской области (пятно застройки № 5 по генплану)
2	Местоположение объекта недвижимости (строительный адрес)	215119, Смоленская область, г. Вязьма, в районе ул. Ползунова и ул. 40 лет Комсомола
3	Информация о зарегистрированном праве собственности или праве аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) объекта недвижимости (государственный регистрационный номер, дата регистрации)	<u>Земельный участок с кадастровым номером 67:02:0010226:514</u> , площадью 2 726 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, <u>Право аренды</u> , возникшее согласно договора аренды земли № 192 от 17.04.2015 г., заключенного между ООО «Стройинвест» и Администрацией МО «Вяземский район» Смоленской области, зарегистрированного 08.05.2015 г. Управлением Федеральной Регистрационной службой по Смоленской области за регистрационным номером № 67-67-03/-67/003/027/2015-2725/1, Разрешенное использование - среднеэтажная жилая застройка Срок действия договора аренды согласно Дополнительного соглашения от 02.06.2015 года – до 18.02.2024 г. Первичный договор аренды: договор аренды земли №80 от 14.03.2014 г., переоформлен на основании постановления № 596 от 16.04.2015 г. Постановлением Администрацией МО «Вяземский район» Смоленской области № 121 от 29.01.2018 г. кад. номер 67:02:0010226:359 изменен на 67:02:0010226:514, дополнительное соглашение к договору аренды № 192 от 17.04.2015 г., заключено между ООО «Стройинвест» и Администрацией МО «Вяземский район» Смоленской области 29.01.2018 г., зарегистрировано Управлением Федеральной Регистрационной службой по Смоленской области 17.04.2018 г. за регистрационным номером № 67:02:0010226:358-67/003/2018-68.
4	Информация о разрешении на строительство (создание) номер, дата выдачи, кем выдано	Разрешение на строительство № 67-RU 67502101-1952-2018 выдано Администрацией муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области 18.05.2018 г. взамен № 67-RU 67502101-1171-2016 от 05.05.2016 г. Срок действия до 27 июня 2019 г.
5	Информация о опубликовании или размещении проектной декларации (дата и место опубликования или размещения)	Размещена в сети «Интернет» по адресу: www.stroyinvest-vyazma.ru с 30.05.2017 г. (с изм. и доп. с изм. №1 от 18.07.2017 г., №2 от 28.07.2017 г., №3 от 31.10.2017 г., № 4 от 01.11.2017 г., №5 от 30.03.2018 г., №6 от 19.04.2018 г., №7 от 28.04.2018 г., №8 от 11.05.2018 г., №9 от 18.05.2018 г., №10 от 28.07.2018 г., №11 от 30.10.2018 г.)
6	Общее количество самостоятельных частей в составе объекта недвижимости, в отношении которых могут заключаться договоры участия в долевом строительстве	40 квартир: однокомнатные квартиры - 41,23 м2 – 10 шт.; двухкомнатные квартиры - 55,05 м2 – 10 шт. 55,22 м2 – 10 шт. трехкомнатные квартиры - 81,3 м2 – 10 шт.
7	Информация о заключенных договорах участия в долевом строительстве по объекту недвижимости: дата заключения первого договора долевого строительства общее количество заключенных договоров с началом строительства (создания) количество договоров, заключенных за отчетный период	 28 июля 2017 года 22 (двадцать два) 3 (три)

	<p>количество договоров, расторгнутых за отчетный период</p> <p>общая сумма обязательств по договорам (млн. руб.)</p>	44,55
8	<p>Информация о привлеченных кредитных (заемных) средств на строительство (создание) объекта недвижимости (привлекались или не привлекались)</p> <p>Если кредитные (заемные) средства привлекались, указывается общий объем привлеченных средств (млн. руб.) в том числе</p> <p>до начала привлечения денежных средств участником долевого строительства</p> <p>после начала привлечения денежных средств участником долевого строительства</p>	не привлекались
9	Срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, предусмотренный договорами	27 июня 2019 г.
10	<p>Информация о разрешении на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, завершеного строительством:</p> <p>номер, дата выдачи разрешения</p> <p>кем выдано</p> <p>дата передачи разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним</p>	
11	<p>Информация об исполнении застройщиком договоров участия в долевом строительстве:</p> <p>количество исполненных договоров</p> <p>количество неисполненных договоров</p> <p>общая сумма неисполненных обязательств по договорам (млн. руб.)</p>	<p>22 (двадцать два)</p> <p>44,55</p>

Приложение №3
к Правилам предоставления
застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства

Сведения об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства
(млн. руб.)

1.	Остаток привлеченных денежных средств участников долевого строительства на начало отчетного периода	0,69
2	Количество денежных средств участников долевого строительства, привлеченных застройщиком в отчетном периоде	5,34
3	Общее количество денежных средств участников долевого строительства, привлеченных застройщиком (сумма показателей граф 1 и 2)	6,03
4	Количество денежных средств, использованных застройщиком в отчетном периоде для приобретения строительных материалов	2,56
5	Количество денежных средств, использованных застройщиком в отчетном периоде на осуществление строительных работ и (или) оплату услуг подрядчиков	3,15
6	Количество денежных средств, возвращенных застройщиком участникам долевого строительства в связи с расторжением договоров	0
7	Прочие расходы	0,19
8	Общее количество денежных средств, израсходованных застройщиком за отчетный период (сумма показателей граф 4-7)	5,9
9	Остаток привлеченных денежных средств, участников долевого строительства на конец отчетного периода (разница между показателями граф 3 и 8)	0,13

Приложение №4
к Правилам предоставления
застройщиками ежеквартальной отчетности об
осуществлении деятельности, связанной с привлечением
денежных средств участников долевого строительства

Сведения о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика

1.	Утратил силу.	
2.	Норматив обеспеченности обязательств (Н2)	1,21
3.	Норматив целевого использования средств (Н2)	0,59/0,12
4.	Норматив безубыточности (Н3) заполняется по итогам года	3

Директор ООО «Стройинвест»

Лицо ответственное за составление
отчетности



80.10.2018 г.

Смирнова Ю.С.

Смирнова Ю.С.
тел. 8 (231) 55824

Справка №1
к Приложению № 3 Сведения об использовании застройщиком привлеченных
денежных средств участников долевого строительства
«Расшифровка прочих расходов»

		(млн. руб.)
1	Прочие расходы - оплата услуг Застройщика составляют 2 % от стоимости Договора участия в долевом строительстве в том числе:	0,19
1.1.	Затраты на оплату труда, включая ЕСН	0,14
1.2.	Налоги и сборы	0,03
1.3.	Прочие расходы	0,02

Директор ООО «Стройинвест»

Лицо ответственное за составление
отчетности



Смирнова Ю.С.

Смирнова Ю.С.
тел. 8 (231) 55824

**Пояснения к отчетности застройщика
об осуществлении деятельности,
связанной с привлечением денежных средств участников
долевого строительства, приложение 4**

Расчет нормативов оценки финансовой устойчивости представлен в виде рекомендованного отчета. В свою очередь ООО «Стройинвест» поясняет:

В соответствии с п 1.2. Инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика (утв. приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 30 ноября 2006 г. N 06-137/пз-н) информация, необходимая для расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, формируется на основании данных его бухгалтерского учета и раскрывается в бухгалтерской отчетности, в расчете ДСУ=0, потому что, в соответствии с утвержденной учетной политикой на предприятии, ООО «Стройинвест» не отражает в учете денежные средства (остаток денежных средств) участников долевого строительства с отсрочкой платежа.

Директор ООО «Стройинвест»

Ю.С. Смирнова

Главный бухгалтер

И.А. Юткина

30 октября 2018 г.



РАСЧЕТ НОРМАТИВОВ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ
ООО "Стройинвест"

за 3 квартал 2018 года

Данные из формы отчетности застройщика (приложение № 2)

Объекты	О. т. руб.	ДСУ, т. руб.
1	46838	0
2	44552	0
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
Итого:	91390	0

где

O - сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства (сумма, предусмотренная заключенными договорами), - сумма стр. 7 отчетности застройщика Ф. № 2

ДСУ - денежные средства участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа (сумма обязательств (остаток ден. ср-ств до исполнения) участников долевого строительства перед застройщиками)

1. Расчет норматива обеспеченности обязательств (Не менее ≥ 1).

$$H1 = A / O = 1,21 > 1, \text{ где}$$

A = 110439 т.р. - стоимость активов застройщика на конец отчетного периода (стр. 1600 баланса)

O = 91390 т.р.

2. Расчет норматива целевого использования средств (Не более ≤ 1).

$$H2 = An / D = 0,59 < 1, \text{ где}$$

An - стоимость активов застройщика, не связанных со строительством, включающая: внеоборотные активы, дебиторскую задолженность (в т.ч. покупатели и заказчики), краткосрочные финансовые вложения (финансовые вложения за вычетом стоимости активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа, а именно: (стр. 1100 баланса + стр. 1240 баланса) - (активы незавершенного строительства (стр. 11701) + ДСУ (стр. 12301));

Д - общая сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств застройщика, включающая в себя сумму показателей по статьям бухгалтерского баланса "IV. Долгосрочные обязательства" (стр. 14000 баланса) и "V. Краткосрочные обязательства" (стр. 1500 баланса), за исключением обязательств по Договорам участия в Долевом строительстве (сумма, предусмотренная заключенными договорами. О).

стр. 1100 Баланса	96481	т.р.
стр. 1230 Баланса	3765	т.р.
стр. 1240 Баланса		т.р.
* (-незавершенное	90883	т.р.
* (-ДСУ (стр. 12301))	0	т.р.
Д	9363	т.р.

стр. 1400 Баланса	79708	т.р.
стр. 1500 Баланса	27664	т.р.
(-О)	91390	т.р.
Д	15982	т.р.

* -раскрыв-ся в расшифр-ке отдельных строк бал-са

3. Расчет Норматива безубыточности (Не менее ≥ 1).

Нз = Кол-во лет с чистой прибылью за 3 года (стр.2400 Отчета о прибылях и убытках)

Нз=3 >1

Прибыль / (убыток) за 2015 г., т. руб	320
Прибыль / (убыток) за 2016 г., т.руб	451
Прибыль / (убыток) за 2017 г., т. руб	336

Главный бухгалтер

(подпись)

Ютина И.А.

(расшифровка подписи)



РАСЧЕТ НОРМАТИВА ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
по Постановлению Правительства РФ №70 от 26.01.2018 г.

ООО "Стройинвест"
за 3 квартал 2018 года

2. Расчет Норматива целевого использования средств (Не более ≤ 1).

$H2 = An / D = 0,12 < 1$, где

An - стоимость активов застройщика, не связанных со строительством

D - чистые активы + общая сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств застройщика - обязательства по ДДУ

стр. 1150 Баланса	5598	т.р.
стр. 1210 Баланса	6413	т.р.
An	12011	т.р.

стр. 1300 Баланса	3067	т.р.
стр. 1400 Баланса	79708	т.р.
стр. 1700 Баланса	110439	т.р.
(-O)	91390	
D	101824	т.р.

* - раскрыв-ся в расшифр-ке отдельных строк бал-са



Главный бухгалтер

(подпись)

Юткина И.А.
(расшифровка подписи)