

Справка
по расчету нормативов финансовой устойчивости
ООО «Специализированный застройщик «Просторная долина»
к отчетности застройщика за 1 квартал 2022 года

Состав, формы и порядок представления застройщиками ежеквартальной отчетности установлены Правилами, утвержденными Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.10.2018 N 656/пр "Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства" (далее – **Отчетность Застройщика**).

В состав этой отчетности включена форма "Сведения о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика", в которой отражаются значения следующих показателей:

1. Норматив обеспеченности обязательств;
2. Норматив целевого использования средств;
3. Норматив размера собственных средств застройщика

Постановлением Правительства РФ от 26.12.2018 N 1683 "О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика" (далее - **Постановление N 1683**) установлено, что значения первого показателя должно быть не менее 1, второго - не более 1, третьего – не менее 10 процентов планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 21 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Согласно п.2, п.4 и п.6 «Положения о нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика», утвержденного Постановлением N 1683:

- норматив обеспеченности обязательств определяется путем деления суммы активов застройщика на сумму обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве;
- норматив целевого использования средств рассчитывается путем деления суммы активов застройщика, не связанных со строительством, на сумму чистых активов застройщика и общую сумму его обязательств, уменьшенную на величину обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

1. Расчет норматива обеспеченности обязательств

№ п/п	Наименование строки баланса	Код стр. баланса	на 1 квартал 2022 г.
Активы застройщика			
1	Стоимость активов баланса (тыс. руб.)	Стр. 1600	20 294 314
Обязательства застройщика			
2	Сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства, исходя из цены договоров участия в долевом строительстве (тыс. руб.)	Стр. 15206,15207	11 353 162
НОРМАТИВ = пп.1 / пп.2			1,79

Норматив обеспеченности обязательств = **1,79** > 1, что соответствует установленному нормативу (не менее 1)

2. Расчет норматива целевого использования средств

№ п/п	Наименование строки баланса	Код стр. баланса	на 1 квартал 2022 г
Активы застройщика			
1	Внеоборотные активы (тыс. руб.)	1100	364 123
2	Дебиторская задолженность (тыс. руб.)	1230	2 342 949
3	Финансовые вложения (тыс. руб.)	1240	0
4	Денежные средства участников долевого строительства, предоставленные с отсрочкой платежа (тыс. руб.)	12303	221 452
5	ИТОГО: АКТИВЫ (п.1+п.2+п.3-п.4)		2 485 620
Чистые активы (ЧА) и Обязательства застройщика			
6	Чистые активы (тыс. руб.)*	1300	135 112
7	Долгосрочные обязательства (тыс. руб.)	1400	8 094 597
8	Краткосрочные обязательства (тыс. руб.)	1500	12 064 605
9	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве (тыс. руб.)	15206,15207	11 353 162
10	ИТОГО: ЧА и ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (п.6+п.7+п.8- п.9)		8 941 152
НОРМАТИВ = пп.5 / пп.10			0,28

*В соответствии с Приказом МФ РФ от 28.08.2014 г. № 84н «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов»

Норматив целевого использования средств = **0,28 < 1**, что соответствует установленному нормативу (не более 1)

3. Расчет норматива безубыточности (НЗ):

- норматив безубыточности - количество лет из расчета трех последних лет работы застройщика, по итогам которых у застройщика отсутствовали убытки

2019 год	2020 год	2021 год
Убыток отсутствует	Убыток отсутствует	Убыток
1	1	0

Норматив безубыточности (НЗ) **2 > 1**.