

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

Приложение 1
 к Правилам представления застройщиками
 ежеквартальной отчетности об осуществлении
 деятельности, связанной с привлечением
 денежных средств участников долевого
 строительства

Отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства за указанный период		
1	Организационно-правовая форма	Акционерное общество
2	Полное (фирменное) наименование застройщика	Акционерное общество «Управление экспериментальной застройки микрорайонов»
3	Сокращенное наименование застройщика	АО "УЭЗ"
4	Место нахождения застройщика	Индекс: 123056 Субъект РФ: г. Москва Район субъекта РФ: Вид населенного пункта: Город Наименование населенного пункта: Москва Элемент улично-дорожной сети: Улица Наименование элемента улично-дорожной сети: Брестская 2-я Тип здания (сооружения): Дом Номер здания: 29А Тип здания (сооружения) застройщика 2: Номер здания 2: Тип помещения: Офис Номер:
5	Сведения о лицензии на осуществление строительной деятельности (номер лицензии, дата выдачи, орган, выдавший лицензию, срок действия)	№ П-2.268/18 от 14.02.2018 Ассоциация «Саморегулируемая организация Гильдия архитекторов и проектировщиков» СРО-П-002-22042009; СРО-И-003-14092009 Ассоциация саморегулируемая организация «Центральное объединение организаций по инженерным изысканиям для строительства «Центризыскания» от 05.04.2018 №845; Ассоциация «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве» СРО-С-020-22072009 от 29.06.2018 №3570/02
6	ИНН	7704676937

Приложение 2
к Правилам представления 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			
	Вид объекта недвижимости	Многоэтажный гараж-стоянка		
	Назначение объекта	нежилое; количество этажей: 6 этажей; проектная площадь: 11761 кв.м		
	Максимальное количество этажей в объекте	6		
2	Местоположение объекта недвижимости			
	г.Москва, ЗАО, Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, мкр.2А, корп. 10			
3	Информация о зарегистрированном праве собственности или праве аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) объекта недвижимости			
	Вид права	Право аренда		
	Вид договора	Договор аренды земли		
	Номер договора	И-07-000497		
	Дата подписания договора	24.03.2014		
4	Информация о разрешении на строительство (создание)			
	№ разрешения на строительство	Дата выдачи	Последняя дата продления срока действия	Срок действия
	77-207000-014084-2017	28.02.2017		28.12.2017
	Наименование органа, выдавшего разрешение			
	Комитет государственного строительного надзора города Москвы.			
5	Информация об опубликовании при размещении проектной декларации (дата и место публикации или размещения)		https://g-korpus10.ru	
6	Общее количество самостоятельных частей в составе объекта недвижимости, в отношении которых могут заключаться договора участия в долевом строительстве			
	Количество жилых помещений	0		
	Количество нежилых помещений	0		
	В том числе машино-мест	386		
7	Информация о заключенных договорах участия в долевом строительстве по объекту недвижимости			
	дата заключения первого договора	30.06.2017		
	общее количество заключенных договоров с начала строительства (создания)	25		
	количество договоров, заключенных за отчетный период	0		
	количество договоров, расторгнутых за отчетный период	1		
	общая сумма обязательств по договорам, млн. рублей	3.10		
8	Информация о привлечении кредитных (заемных) средств на строительство (создание) объекта недвижимости (привлекались и не привлекались)			

9	Срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, предусмотренный договорами	07.09.2018	
10	Информация о разрешении на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, завершено строительства		
	номер	77-207000-008359-2018	
	дата выдачи разрешения	09.04.2018	
	кем выдано	Комитет государственного строительного надзора города Москвы.	
	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	19	
	количество неисполненных договоров	5	
	общая сумма неисполненных обязательств по договорам, млн. рублей	3.10	
Примерный график реализации проекта строительства и своих обязательств по договорам участия в долевом строительстве			
Подготовительные, геодезические работы			
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	100	100
Земляные работы			
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	100	100
Работы при возведении конструкций фундаментов			
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	100	100
Работы при возведении конструкций подземной части			
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	100	100
Работы при возведении конструкций надземной части			
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	100	100
Работы при устройстве внутренних сетей инженерно-технического обеспечения			
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	100	100
Работы при устройстве наружных сетей инженерно-технического обеспечения			
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	100	100

Работы по благоустройству объекта капитального строительства			
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	100	100
Общестроительная готовность			
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	100	100
Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (дата)			
Планируемая дата: 28.12.2017			
Фактическая дата: 09.04.2018			
Получение заключения о соответствии (дата)			
Планируемая дата: 30.05.2018			
Фактическая дата:			
Срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства			
Предусмотренный договорами: 07.09.2018			
Измененный (предусмотренный дополнительным соглашением):			
Предусмотренный в сообщении о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта: 07.09.2018			

Приложение 2

к Правилам представления 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	
	Вид объекта недвижимости	Многоквартирный дом
	Назначение объекта	Жилое
	Максимальное количество этажей в объекте	24
2	Местоположение объекта недвижимости	
	г.Москва, ЗАО, Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, мкр.2А, корп.3	
3	Информация о зарегистрированном праве собственности или праве аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) объекта недвижимости	
	Вид права	Право аренды
	Вид договора	Договор аренды ЗУ для целей капитального строительства
	Номер договора	77-01/05-649/2002-569

	Дата подписания договора	17.01.2003		
4	Информация о разрешении на строительство (создание)			
№ разрешения на строительство	Дата выдачи	Последняя дата продления срока действия	Срок действия	Наименование органа, выдавшего разрешение
77-207000-015197-2017	30.08.2017		03.05.2021	Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
5	Информация об опубликовании при размещении проектной декларации (дата и место публикации или размещения)		https://dom-na-nikulinskoy.ru	
6	Общее количество самостоятельных частей в составе объекта недвижимости, в отношении которых могут заключаться договора участия в долевом строительстве			
	Количество жилых помещений		258	
	Количество нежилых помещений		2	
	В том числе машино-мест		0	
7	Информация о заключенных договорах участия в долевом строительстве по объекту недвижимости			
	дата заключения первого договора		19.06.2018	
	общее количество заключенных договоров с начала строительства (создания)		111	
	количество договоров, заключенных за отчетный период		110	
	количество договоров, расторгнутых за отчетный период		0	
	общая сумма обязательств по договорам, млн. рублей		1045.51	
8	Информация о привлечении кредитных (заемных) средств на строительство (создание) объекта недвижимости (привлекались и не привлекались)			
9	Срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, предусмотренный договорами		31.12.2020	
10	Информация о разрешении на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, завершено строительства			
11	Информация об исполнении застройщиком договоров участия в долевом строительстве			
	количество исполненных договоров		0	
	количество неисполненных договоров		111	
	общая сумма неисполненных обязательств по договорам, млн. рублей		1045.51	
Примерный график реализации проекта строительства и своих обязательств по договорам участия в долевом строительстве				
Подготовительные, геодезические работы				
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический	
3	2018	100	100	
Земляные работы				
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический	
3	2018	100	100	
Работы при возведении конструкций фундаментов				

Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	100	100
Работы при возведении конструкций подземной части			
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	100	100
Работы при возведении конструкций надземной части			
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	30	30
Работы при устройстве внутренних сетей инженерно- технического обеспечения			
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	0	0
Работы при устройстве наружных сетей инженерно- технического обеспечения			
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	0	0
Работы по благоустройству объекта капитального строительства			
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	0	0
Общестроительная готовность			
Квартал	Год	% выполнения по плану	% выполнения фактический
3	2018	18	18
Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (дата)			
Планируемая дата: 31.12.2020			
Фактическая дата:			
Получение заключения о соответствии (дата)			
Планируемая дата: 31.12.2020			
Фактическая дата:			
Срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства			
Предусмотренный договорами: 31.12.2020			
Измененный (предусмотренный дополнительным соглашением):			
Предусмотренный в сообщении о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта:			

к Правилам представления застройщиками
ежеквартальной отчетности об осуществлении
деятельности, связанной с привлечением
денежных средств участников долевого
строительства

Сведения об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства		
1	Остаток привлеченных денежных средств участников долевого строительства на начало отчетного периода (млн. рублей)	0.00
2	Количество денежных средств участников долевого строительства, привлеченных застройщиком в отчетном периоде (млн. рублей)	935.32
3	Общее количество денежных средств участников долевого строительства, привлеченных застройщиком (сумма показателей граф 1 и 2) (млн. рублей)	935.32
4	Количество денежных средств, использованных застройщиком в отчетном периоде для приобретения строительных материалов (млн. рублей)	0.00
5	Количество денежных средств, использованных застройщиком в отчетном периоде на осуществление строительных работ и (или) оплату услуг подрядчиков (млн. рублей)	400.63
6	Количество денежных средств, возвращенных в отчетном периоде застройщиком участникам долевого строительства в связи с расторжением договоров (млн. рублей)	0.00
7	Прочие расходы (млн. рублей)	36.73
8	Общее количество денежных средств израсходованных застройщиком за отчетный период (сумма показателей граф 4-7) (млн. рублей)	437.36
9	Остаток привлеченных денежных средств участников долевого строительства на конец отчетного периода (разница между показателями граф 3 и 8) (млн. рублей)	497.96

Приложение 4

к Правилам представления застройщиками
ежеквартальной отчетности об осуществлении
деятельности, связанной с привлечением
денежных средств участников долевого
строительства

Сведения о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика		
1	Норматив обеспеченности обязательств (Н1)	29.64
2	Норматив целевого использования средств (Н2)	0.86
3	Норматив безубыточности (Н3)	2

АКТИВ		На 30 Сентября 2018 г.	На 31 Декабря 2017 г.	На 31 Декабря 2016 г.
Нематериальные активы	1110	0,00	0,00	0,00
Результаты исследований и разработок	1120	0,00	0,00	0,00
Нематериальные поисковые активы	1130	0,00	0,00	0,00
Материальные поисковые активы	1140	0,00	0,00	0,00

Основные средства	1150	10906114,71	12556308,47	16766451,09
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,00	0,00	0,00
Финансовые вложения	1170	1248800,00	1238900,00	1229000,00
Отложенные налоговые активы	1180	28968890,67	33350704,11	49635867,03
Прочие внеоборотные активы	1190	31675695,61	31675695,61	31676000,00
Итого по разделу I	1100	72799500,99	78821608,19	99307318,12
Запасы	1210	3269721063,25	2929711753,18	2053764996,12
ДДУ по многоэтаж. гаражу-стоянке		204570942,42	445091735,38	0,00
ДДУ Никулинская жил. дом корп.3		134001947,09	0,00	0,00
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2105527265,68	1838786708,50	1077343479,75
по ДДУ по многоэтаж. гаражу-стоянке		37630790,33	64483364,39	0,00
по ДДУ Никулинская жил. дом корп.3		24113150,45	0,00	0,00
Дебиторская задолженность	1230	23852684362,34	20220946906,88	12472136074,90
по ДДУ по многоэтаж. гаражу-стоянке		1052975,00	3319594,00	0,00
по ДДУ Никулинская жил. дом корп.3		110195087,63	0,00	0,00
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	199152470,22	91147018,42	125912974,41
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1552889641,72	309490887,59	157156913,03
Прочие оборотные активы	1260	23996363,48	3191816,52	3794686,34
Итого по разделу II	1200	31003971166,69	25393275091,09	15890109124,55
БАЛАНС	1600	31076770667,68	25472096699,28	15989416442,67

ПАССИВ		На 30 Сентября 2018 г.	На 31 Декабря 2017 г.	На 31 Декабря 2016 г.
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	802838000,00	3490600,00	3490600,00
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,00	0,00	0,00
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,00	0,00	0,00
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	0,00	0,00	0,00
Резервный капитал	1360	8612898,11	174530,00	174530,00
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1354317968,36	2098806429,85	1930039067,61
Итого по разделу III	1300	2165768866,47	2102471559,85	1933704197,61
Заемные средства	1410	1750534437,45	691340797,00	823049449,86
в т.ч. %% по займам полученным		32699045,59	3118885,14	0,00
Отложенные налоговые обязательства	1420	2657868,31	376105,21	-5793,63
Оценочные обязательства	1430	0,00	0,00	0,00
Прочие обязательства	1450	2145512023,04	1118487118,18	1326613449,84
по ДДУ по многоэтаж. гаражу-стоянке		3102883,00	9412159,00	0,00
по ДДУ Никулинская жил. дом корп.3		1045511921,34	0,00	0,00
Итого по разделу IV	1400	3898704328,80	1810204020,39	2149657106,07
Заемные средства	1510	0,00	0,00	137606,98
Кредиторская задолженность	1520	25005714257,62	21543369958,32	11892029586,78

Доходы будущих периодов	1530	0,00	0,00	0,00
Оценочные обязательства	1540	6583214,90	16051160,83	13887640,84
Прочие обязательства	1550	0,00	0,00	0,00
Итого по разделу V	1500	25012297472,52	21559421119,15	11906054834,60
БАЛАНС	1700	31076770667,79	25472096699,39	15989416138,28

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ		За Январь - Сентябрь 2018 г.	За Январь - Сентябрь 2017 г.
Выручка	2110	3709356148,84	2824179929,13
Себестоимость продаж	2120	-3580476989,96	-2696028785,93
Валовая прибыль (убыток)	2100	128879159,00	128151143,00
Коммерческие расходы	2210	0,00	0,00
Управленческие расходы	2220	-264481475,41	-239956824,38
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-135602316,00	-111805681,00
Доходы от участия в других организациях	2310	0,00	0,00
Проценты к получению	2320	37581338,08	15018732,00
Проценты к уплате	2330	-79321089,37	-62106133,51
Прочие доходы	2340	338302385,85	183156268,46
Прочие расходы	2350	-88057846,87	-83724116,31
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	72902472,00	-59460931,00
Текущий налог на прибыль	2410	-2941594,00	0,00
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	3272784,41	-1540114,44
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-2281763,10	-164977,43
Изменение отложенных налоговых активов	2450	-4381813,44	25944918,63
Прочее	2460	-0,72	-796941,05
Чистая прибыль (убыток)	2400	63297301,00	-34477930,00
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	0,00	0,00
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	0,00	0,00
Совокупный финансовый результат периода	2500	63297301,00	-34477930,00
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,00	0,00
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	0,00	0,00

Данные для расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства

Компания осуществляет строительство объектов вне территории Москвы: нет

АКТИВ		На 30 Сентября 2018 г.
Нематериальные активы	1110	0,00
Результаты исследований и разработок	1120	0,00
Нематериальные поисковые активы	1130	0,00
Материальные поисковые активы	1140	0,00

Основные средства	1150	10906114,71	
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,00	
Финансовые вложения	1170	1248800,00	
Отложенные налоговые активы	1180	28968890,67	
Прочие внеоборотные активы	1190	31675695,61	
Итого по разделу I	1100	72799500,99	
Запасы	1210	3269721063,25	
ДДУ по многоэтаж. гаражу-стоянке		204570942,42	
ДДУ Никулинская жил. дом корп.3		134001947,09	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2105527265,68	
по ДДУ по многоэтаж. гаражу-стоянке		37630790,33	
по ДДУ Никулинская жил. дом корп.3		24113150,45	
Дебиторская задолженность	1230	23852684362,34	
по ДДУ по многоэтаж. гаражу-стоянке		1052975,00	• Задолженность по договорам участия в долевом стр-ве (Н2)
по ДДУ Никулинская жил. дом корп.3		110195087,63	• Задолженность по договорам участия в долевом стр-ве (Н2)
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	199152470,22	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1552889641,72	
Прочие оборотные активы	1260	23996363,48	
Итого по разделу II	1200	31003971166,69	
БАЛАНС	1600	31076770667,68	

ПАССИВ		На 30 сентября 2018 г.	
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	802838000,00	
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,00	
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,00	
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	0,00	
Резервный капитал	1360	8612898,11	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1354317968,36	
Итого по разделу III	1300	2165768866,47	
Заемные средства	1410	1750534437,45	
в т.ч. %% по займам полученным		32699045,59	
Отложенные налоговые обязательства	1420	2657868,31	
Оценочные обязательства	1430	0,00	

Прочие обязательства	1450	2145512023,04	
по ДДУ по многоэтаж. гаражу-стоянке		3102883,00	• Обязательства по договорам участия в долевом стр-ве (Н2)
по ДДУ Никулинская жил. дом корп.3		1045511921,34	• Обязательства по договорам участия в долевом стр-ве (Н2)
Итого по разделу IV	1400	3898704328,80	
Заемные средства	1510	0,00	
Кредиторская задолженность	1520	25005714257,62	
Доходы будущих периодов	1530	0,00	
Оценочные обязательства	1540	6583214,90	
Прочие обязательства	1550	0,00	
Итого по разделу V	1500	25012297472,52	
БАЛАНС	1700	31076770667,79	

Данные для расчета нормативов с отсутствующими строками:

- Активы незавершенного стр-ва (Н2)

Справка о наличии просроченных обязательств по договорам

Адрес объекта	Первоначальный срок передачи	Причина
г.Москва, ЗАО, Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, мкр.2А, корп.10	07.09.2018	Расторжение в одностороннем порядке, не выполнены обязательства по договору участником и не выходит на связь
г.Москва, ЗАО, Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, мкр.2А, корп.10	07.09.2018	Расторжение в одностороннем порядке, не выполнены обязательства по договору участником и не выходит на связь
г.Москва, ЗАО, Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, мкр.2А, корп.10	07.09.2018	Ожидает обмена м/м с 77 на 105 путем расторжения ДДУ с заключением договора купли-продажи
г.Москва, ЗАО, Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, мкр.2А, корп.10	07.09.2018	Ожидает обмена м/м с 101 на 92 путем расторжения ДДУ с заключением договора купли-продажи
г.Москва, ЗАО, Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, мкр.2А, корп.10	07.09.2018	Ожидает обмена м/м с 364 на 256 путем расторжения ДДУ с заключением договора купли-продажи

Справка о расторгнутых договорах за отчетный период

Регистрационный номер ДДУ	Дата заключения	Дата расторжения	Основание расторжения
Ник10-180/2017	30.10.2017	22.08.2018	Не выполнены обязательства по договору

Справка о составе прочих расходов

Наименование вида расхода	Сумма (тыс.руб.)	Ссылка на проектную документацию
Налоги и взносы	36730	dom-na-nikulinskoy.ru