

“ИНКО и К”

30 октября 2018 г.

г.Тюмень

Расчет

размера собственных средств и нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, имеющего право на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» за III квартал 2018 года

1. Норматив обеспеченности обязательств (Н1) рассчитывается по следующей формуле:

$$H1 = \frac{A}{O},$$

где: А - стоимость активов застройщика;

О - сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства. Обязательства застройщика перед участником долевого строительства определяются исходя из цены договора участия в долевом строительстве;

$$H1 = \frac{2\,547\,134 \text{ тыс.руб.}}{1\,374\,726 \text{ тыс.руб.}} = 1,85$$

2. Норматив целевого использования средств (Н2) рассчитывается по следующей формуле:

$$H2 = \frac{A_n}{D+ЧА},$$

где: А_н - стоимость активов застройщика, не связанных со строительством, включающая в себя сумму следующих показателей: висоборотные активы, дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупатели и заказчики), дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупатели и заказчики), краткосрочные финансовые вложения за вычетом стоимости активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа.

Д - общая сумма обязательств застройщика, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве.
ЧА - стоимость чистых активов.

$$H2 = \frac{19\,725,71 \text{ тыс.руб.}}{722\,979,00 \text{ тыс.руб.} + 66\,841,00 \text{ тыс.руб.}} = 0,02$$

3. Норматив безубыточности (Н3) определяется как количество лет из расчета трех последних лет работы, по итогам которых отсутствовали убытки:

$$H3 = 3$$

4. Размер собственных средств (СРсоб) рассчитывается по следующей формуле:

$$СРсоб = А - О,$$

где: А – принимаемые к расчету активы, включающие в себя сумму следующих показателей: а) затраты на приобретение земельных участков (прав на земельные участки) и иные фактические затраты, связанные со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, и предусмотренные частью 1 статьи 18 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"; б) дебиторская задолженность по налогам, сборам и иным обязательным платежам, уплачиваемым в соответствующий бюджет бюджетной системы Российской Федерации, государственные внебюджетные фонды; в) имущество, принятое к бухгалтерскому учету в качестве основных средств или запасов, возникшее в результате понесенных затрат, указанных в подпункте "а" настоящего пункта; г) дебиторская задолженность по авансам, уплаченным в составе затрат, указанных в подпункте "а" настоящего пункта; д) дебиторская задолженность, возникающая вследствие заключаемых договоров, предусматривающих оплату расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения, в целях обеспечения деятельности

застройщика; е) дебиторская задолженность участников долевого строительства по уплате цены договора участия в долевом строительстве; ж) предъявленные застройщику поставщиками (подрядчиками, исполнителями) суммы налога на добавленную стоимость, подлежащие вычету в будущих периодах; з) денежные средства на счетах, открытых в уполномоченном банке, соответствующем положениям пункта 3 статьи 2 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также дебиторская задолженность по уплате процентов, начисленных на остаток на таких счетах.

О - принимаемые к расчету обязательства - включают все обязательства застройщика, за исключением: а) доходов будущих периодов, признанных застройщиком в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества; б) отложенных налоговых обязательств

$$\text{СРсоб} = 2\,547\,133,92 \text{ тыс.руб} - 2\,480\,292,45 \text{ тыс.руб} = 66\,841,47 \text{ тыс.руб}$$



О.А.Чижов