

**РАСЧЕТ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ 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"**

Размер собственных средств застройщика определяется как разница между величиной принимаемых к расчету активов застройщика и величиной принимаемых к расчету обязательств застройщика. Объекты бухгалтерского учета, учитываемые организацией на забалансовых счетах, при определении размера собственных средств к расчету не принимаются.

Принимаемые к расчету активы включают следующие активы застройщика:

- а) затраты на приобретение земельных участков (прав на земельные участки) и иные фактические затраты застройщика, 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" – 0 тыс.р.;
  - 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 – 258 507 тыс.р.;
  - 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 – 95 261 тыс.р.;
  - е) дебиторская задолженность участников долевого строительства по уплате цены договора участия в долевом строительстве – 264 705 тыс.р.;
  - 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 – 7 505 тыс.р.
- Всего: 625 978 тыс.р.

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.

Это заемные средства, кредиторская задолженность, обязательства застройщика по ДДУ = 200 075 тыс.р. + 130 191 тыс.р. + 264 705 тыс.р. = 594 971 тыс.р.

Расчет собственных средств = 625 978 т.р. – 594 971 т.р. = 31 007 тыс. р. (1 кв. 2023г.)

Генеральный директор ООО «СЗ «Стандарт»



Д.И. Леготин

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 года №1683 "О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика"

РАСЧЕТ НОРМАТИВОВ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ  
**ООО "СЗ"Стандарт"**  
 за 1 квартал 2023 года

Данные из формы отчетности застройщика (приложение № 2)

Объекты	Оз, т.руб.	ДСУ, т.руб.
1	262 163	10 093
2	-	-
3	-	-
4	-	-
5	-	-
6	-	-
7	-	-
8	-	-
9	-	-
10	-	-
11	-	-
Итого:	262 163	10 093

, где:

**Оз** - 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 исполн-ия) участников долев. строит-ва перед застройщиками .

1. Расчет Норматива обеспеченности обязательств (Не менее  $\geq 1$ ).

$N_1 = A / O_3 = 1,874 > 1$  - соответствует , где:

**A** = 491 423 т.р. - стоимость активов застройщика на конец отчетного периода (стр.1600 баланса);

**Oз** = 262 163 т.р.

2. Расчет Норматива целевого использования средств (Не более  $\leq 1$ ).

$N_2 = A_n / (A_ч + Д - O_3) = 0,622 < 1$  - соответствует , где:

**A<sub>n</sub>** – 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. 1230 баланса + стр. 1240 баланса) – (активы незавершенного строительства (стр.11701) + ДСУ(стр.12301));

**A<sub>ч</sub>** - сумма чистых активов застройщика, т.е. разница между балансовой стоимостью всех активов (A) и суммой долговых обязательств застройщика (Д); **! Внимание: отрицательная величина A<sub>ч</sub> означает, что размер долгов (Д) превышает стоимость всего имущества (A). Значение A<sub>ч</sub> < 0 недопустимо !**

**Д** - сумма долговых обязательств застройщика, включает в себя сумму показателей по статьям бух. баланса «IV. Долгосрочные обязательства» (стр. 1400 баланса) и «V. Краткосрочные обязательства» (стр. 1500 баланса);

**(A<sub>ч</sub> + Д - O<sub>3</sub>)** - сумма чистых активов застройщика (A<sub>ч</sub>) и общая сумма его обязательств (Д), уменьшенная на величину обязательств по ДДУ (O<sub>3</sub>).

стр. 1100 баланса	10 691	т.р.
стр. 1230 баланса	359 966	т.р.
стр. 1240 баланса	40 568	т.р.
( - незавершенное стро-во (стр.11701))	258 507	т.р.
* (- ДСУ (стр.12301))	10 093	т.р.
<b>A<sub>n</sub></b>	<b>142 625</b>	<b>т.р.</b>

стр.1400 баланса	200 075	т.р.
стр.1500 баланса	395 202	т.р.
<b>A<sub>ч</sub></b>	<b>-103 854</b>	<b>т.р.</b>
<b>(A<sub>ч</sub> + Д - O<sub>3</sub>)</b>	<b>229 260</b>	<b>т.р.</b>

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

3. Расчет Норматива безубыточности (Не менее  $\geq 1$ ).

**N<sub>3</sub>** = Кол-во лет с чистой прибылью за 3 года (стр.2400 Отчета о прибылях и убытках)

$N_3 = 3 > 1$

соответствует

Прибыль / (убыток) за 2020 г., т. руб.	2 667
Прибыль / (убыток) за 2021 г., т. руб.	3 838
Прибыль / (убыток) за 2022 г., т. руб.	32 469

Главный бухгалтер



*Ирина Д.И.*  
 (расшифровка подписи)