

Расчет нормативов застройщика

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

$$H1 = \frac{A}{O}, \quad \frac{=(\text{Стр.баланса } 1600)}{(\text{Стр.баланса.1551})} = \frac{5\,855\,332}{2\,665\,661} = 2,2$$

где: А - сумма активов застройщика, рублей;

О - сумма обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве, рублей
 Обязательства застройщика по договорам участия в долевом строительстве определяются исходя из цены договора участия в долевом строительстве.

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

$$H2 = \frac{A_n}{(Д + ЧА)}, \quad \frac{(\text{Стр.баланса } 1600) - (\text{Стр.баланса } 1210 - \text{незав.стр-во})}{(\text{Стр.бал. } 1400 + \text{Стр.бал. } 1500 - \text{Стр.бал. } 1551) + ЧА}$$

$$= \frac{5\,855\,332 - 224\,544}{(1\,900\,210 + 3\,506\,006 - 2\,665\,661) + 449\,116} = \frac{5\,630\,788}{3\,189\,671} = 1,77$$

где:

А_н - сумма активов застройщика, не связанных со строительством, рублей.

Сумма активов застройщика, не связанных со строительством, включает в себя следующие показатели: внеоборотные активы, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения за вычетом суммы активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа.

Д - общая сумма обязательств застройщика, уменьшенная на величину обязательств по договорам участия в долевом строительстве, рублей;

ЧА - сумма чистых активов застройщика, определяемая в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 августа 2014 г. N 84н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 14 октября 2014 г., регистрационный N 34299), с изменениями, внесенными приказом Министерства финансов Российской Федерации от 21 февраля 2018 г. N 30н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 13 марта 2018 г., регистрационный N 50332), **449 116 тыс. рублей.**

ЧА = (строка 1600 - ЗУ) - (строка 1400 + строка 1500 - ДБП).

$$5\,855\,332 - (1\,900\,210 + 3\,506\,006) - 0 = 449\,116$$

Приказ Минстроя России от 15.05.2019 N 278/пр "Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств"

Норматив безубыточности определяется как количество лет, из 3-х последних лет работы застройщика, в которых в годовом отчёте о прибылях и убытках у застройщика в качестве конечного финансового результата деятельности отражалась прибыль – соответствует **3-м**.