

Нормативы оценки финансовой устойчивости застройщика ООО "Глория"

в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 1683 от 26.12.18

по итогам I квартала 2024 года

Наименование норматива	Периодичность расчета	Нормативный критерий	Значение на последнюю дату расчета
Норматив обеспеченности обязательств (Н1)	ежеквартально	≥ 1	2,92
Норматив целевого использования средств (Н2)	ежеквартально	≤ 1	0,06

$N_1 = A / O$, где

A - стоимость активов

O - сумма обязательств перед дольщиками (исходя из цен ДДУ)

A =	851 267	тыс.руб.
O =	291 280	тыс.руб.
N1 =	2,92	

$N_2 = A_n / (ЧА + Об)$, где *

A_n - стоимость активов, не связанных со строительством

ЧА - стоимость чистых активов

Об - общая сумма обязательств за вычетом обязательств по ДДУ

$A_n = (ВА - НЗС) + (ДЗ - ДЗдольщ) + КФВ$ ***

ВА - внеоборотные активы

НЗС - стоимость незавершенного строительства

ДЗ - краткосрочная и долгосрочная дебиторская задолженность

ДЗдольщ - задолженность дольщиков по ДДУ

КФВ - краткосрочные финансовые вложения

ВА =	467 102	тыс.руб.
НЗС =	451 459	тыс.руб.
ДЗ =	82 410	тыс.руб.
ДЗдольщ =	47 019	тыс.руб.
КФВ =		тыс.руб.
A_n =	51 034	тыс.руб.

ЧА = Априн - Оприн ****

Априн - принимаемые к расчету активы (все активы за вычетом задолженности учредителей)

Оприн - принимаемые к расчету обязательства (все обязательства за вычетом доходов будущих периодов в связи с господдержкой и безвозмездным получением имущества)

Априн =	851 267	тыс.руб.
Оприн=	397 786	тыс.руб.
ЧА=	453 481	тыс.руб.

Об=ДО + КО - ОДДУ

ДО - долгосрочные обязательства

КО - краткосрочные обязательства

ОДДУ - обязательства по ДДУ, отраженные в балансе

ДО=	243 000	тыс.руб.
КО=	154 786	тыс.руб.
ОДДУ=	0	тыс.руб.
Об=	397 786	тыс.руб.

Н2= 0,06

Н6/γ - количество лет из расчета 3 последних лет работы, по итогам которых не было убытков

* Расчёт **Н2** произведен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.12.18 № 1683

** Расчёт **Н2** произведен в соответствии с Инструкцией ФСФР от 30.11.06 № 06-137/пз-н

*** Расчёт **Ан** произведен в соответствии с Инструкцией ФСФР от 30.11.06 № 06-137/пз-н

**** Расчёт **ЧА** произведен в соответствии с Приказом Минфина России от 28.08.14 г. №84н

Параметр расчета	строка баланса
А - стоимость активов	стр. 1 600
О - сумма обязательств перед дольщиками (исходя из цен ДДУ)	сумма цен действующих зарегистрированных ДДУ
ВА - внеоборотные активы	стр. 1 100
НЗС - стоимость незавершенного строительства	стр. 1152
ДЗ - краткосрочная и долгосрочная дебиторская задолженность	стр. 1 230
ДЗдольщ - задолженность дольщиков по ДДУ	задолженность дольщиков по сданным объектам (сч. 76.09) и задолженность по ДДУ, оплата по которым проходит через эскроу
КФВ - краткосрочные финансовые вложения	стр. 1 240
Априн - принимаемые к расчету активы (все активы за вычетом задолженности учредителей)	стр. 1 600 - стр. 12 307
Оприн - принимаемые к расчету обязательства (все обязательства за вычетом доходов будущих периодов в связи с госпомощью и безвозмездным получением имущества)	стр. 1 400+ стр. 1 500
ДО - долгосрочные обязательства	стр. 1 400
КО - краткосрочные обязательства	стр. 1 500
ОДДУ- обязательства по ДДУ, <u>отраженные в балансе</u>	стр. 1 530

Комментарии, пояснения

1. Норматив безубыточности определяется как количество лет, **из трех последних лет работы застройщика**, в которых в годовом отчете о прибылях и убытках у застройщика в качестве конечного финансового результата деятельности отражалась прибыль.

(Постановление Правительства РФ от 21 апреля 2006 г. N 233) - **утратит силу с 28.03.19**

2. Постановление № 1683 от 26.12.18 вступило в силу с 28.03.19

3. В приказе Минстроя №656/пр от 12.10.18 г. указано, что нормативы финансовой устойчивости рассчитываются в соот-и с ч. 5 ст. 23 Закона о долевке; в свою очередь, в этой статье указано, что нормативы устанавливаются Правительством (не Минстроем). До 28.03.19 действовало Постановление №233 от 21.04.06, а с 28.03.19 - Постановление № 1683 от 26.12.18