

Нормативы оценки финансовой устойчивости застройщика ООО "Глория"

в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 1683 от 26.12.18

по итогам I квартала 2022 года

| Наименование норматива | Периодичность расчета | Нормативный критерий | Значение на последнюю дату расчета |
|--|-----------------------|----------------------|------------------------------------|
| Норматив обеспеченности обязательств (Н1) | ежеквартально | ≥ 1 | 1,18 |
| Норматив целевого использования средств (Н2) | ежеквартально | ≤ 1 | 0,14 |

$N_1 = A / O$, где

A - стоимость активов

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

| | | |
|-------------|---------|----------|
| A = | 931 057 | тыс.руб. |
| O = | 789 646 | тыс.руб. |
| N1 = | 1,18 | |

$N_2 = A_n / (ЧА + O_6)$, где *

A_n - стоимость активов, не связанных со строительством

ЧА - стоимость чистых активов

O₆ - общая сумма обязательств за вычетом обязательств по ДДУ

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

BA - внеоборотные активы

НЗС - стоимость незавершенного строительства

ДЗ - краткосрочная и долгосрочная дебиторская задолженность

ДЗдольщ - задолженность дольщиков по ДДУ

КФВ - краткосрочные финансовые вложения

| | | |
|------------------------|---------|----------|
| BA = | 698 209 | тыс.руб. |
| НЗС = | 669 749 | тыс.руб. |
| ДЗ = | 111 370 | тыс.руб. |
| ДЗдольщ = | 29 022 | тыс.руб. |
| КФВ = | 17 000 | тыс.руб. |
| A_n = | 127 808 | 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 = | 931 057 | тыс.руб. |
| Оприн= | 630 187 | тыс.руб. |
| ЧА= | 300 870 | тыс.руб. |

Об=ДО + КО - ОДДУ

ДО - долгосрочные обязательства

КО - краткосрочные обязательства

ОДДУ - обязательства по ДДУ, отраженные в балансе

| | | |
|------------|----------------|-----------------|
| ДО= | 561 319 | тыс.руб. |
| КО= | 68 868 | тыс.руб. |
| ОДДУ= | 0 | тыс.руб. |
| Об= | 630 187 | тыс.руб. |

Н2= 0,14

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. 1170 |
| 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