

# Нормативы оценки финансовой устойчивости застройщика ООО "Глория"

в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 1683 от 26.12.18

по итогам 12 месяцев 2022 года

Наименование норматива	Периодичность расчета	Нормативный критерий	Значение на последнюю дату расчета
Норматив обеспеченности обязательств (Н1)	ежеквартально	$\geq 1$	<b>1,62</b>
Норматив целевого использования средств (Н2)	ежеквартально	$\leq 1$	<b>0,09</b>

$H_1 = A / O$ , где

**A** - стоимость активов

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

<b>A</b> =	905 240	тыс.руб.
<b>O</b> =	558 037	тыс.руб.
<b>H1</b> =	1,62	

$H_2 = A_n / (ЧА + Об)$ , где \*

**A<sub>n</sub>** - 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

<b>ВА</b> =	674 923	тыс.руб.
<b>НЗС</b> =	648 554	тыс.руб.
<b>ДЗ</b> =	82 485	тыс.руб.
<b>ДЗдольщ</b> =	33 070	тыс.руб.
<b>КФВ</b> =	10 000	тыс.руб.
<b>A<sub>n</sub></b> =	85 784	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 госпомощью и безвозмездным получением имущества)

Априн =	905 240	тыс.руб.
Оприн=	585 499	тыс.руб.
ЧА=	319 741	тыс.руб.

**Об=ДО + КО - ОДДУ**

ДО - долгосрочные обязательства

КО - краткосрочные обязательства

ОДДУ - обязательства по ДДУ, отраженные в балансе

ДО=	182 128	тыс.руб.
КО=	403 371	тыс.руб.
ОДДУ=	0	тыс.руб.
<b>Об=</b>	<b>585 499</b>	<b>тыс.руб.</b>

**Н2= 0,09**

**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
<b>А</b> - стоимость активов	стр. 1 600
<b>О</b> - 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