

**Расчет нормативов оценки финансовой устойчивости
деятельности застройщика
на 30.06.2021 года**

Норматив обеспеченности обязательств (Н1)

Рассчитывается застройщиком по следующей формуле:

$N_1 = A/O$, 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.

Указанный норматив рассчитывается следующим образом:

N_1 = показатель строки 1600 бухгалтерского баланса / кредитовое сальдо по счету 86 «Целевое финансирование» по состоянию на конец каждого квартала (1 квартал, полугодие, 9 месяцев, год)

Постановлением Правительства РФ от 21.04.2006 № 233 установлено значение для норматива обеспеченности обязательств - не менее единицы. оительстве:

$$N_1 = 732\ 673 / 543\ 929 = 1,35 > 1$$

Норматив целевого использования средств (Н2)

Рассчитывается застройщиком по следующей формуле:

$N_2 = A_n / D$, где:

- A_n - стоимость активов застройщика, не связанных со строительством, включающая в себя сумму следующих показателей: внеоборотные активы, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения за вычетом стоимости активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа;

-D - общая сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств застройщика, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

Расчет норматива целевого использования средств осуществляется ежеквартально по состоянию на последний день отчетного квартала (1 квартал, полугодие, 9 месяцев, год).

Указанный норматив рассчитывается следующим образом: A_n = (показатели строк 1100 + стр. 1230 + стр. 1240) - (показатель строки 1170* + **) бухгалтерского баланса (показатели строк 1400 + стр. 1500) – кредитовое сальдо по счету 86 «Целевое финансирование» по состоянию на конец каждого квартала (1 квартал, полугодие, 9 месяцев, год) Примечание: * - либо дебетовое сальдо по счету 08-3 «Строительство объектов основных средств» по объекту (объектам) долевого строительства. ** - при расчете стоимости активов застройщика, не связанных со строительством, также вычитаются денежные средства участников долевого строительства, предоставленные с отсрочкой платежа (см. приказ ФСФР РФ от 03.12.2009 №09-52/пз-н). Постановлением Правительства РФ от 21.04.2006 № 233 установлено значение для норматива обеспеченности обязательств - не более единицы.

$$A_n = \text{стр.1100} + \text{стр.1230} + \text{стр.1240} - D^T \text{сч.08.3}$$

$$D = \text{стр.1400} + \text{стр.1500} - K^T \text{сч. 86.3}$$

$$N_2 = (647\ 719 + 131\ 529 + 0 - 645\ 302) / (31\ 454 + 767\ 463 - 543\ 929) = 0,52 < 1$$

Норматив безубыточности – определяется по итогам года. Определяя данный норматив нужно учитывать конечный финансовый результат деятельности организации. Таким показателем являются данные строки 2400 «Чистая прибыль (убыток)» формы Отчета о прибылях и убытках годовой бухгалтерской отчетности. Норматив безубыточности - необходимо указать количество лет, из трех последних лет работы застройщика, сработанных с прибылью (1, 2, 3).