

III. Сведения
о нормативах оценки финансовой устойчивости
деятельности застройщика^{18, 19}

3 квартал 2022

1	Норматив обеспеченности обязательств ²⁰ (Н ¹)	2
2	Норматив целевого использования средств ²⁰ (Н ²)	0,46
3	Размер собственных денежных средств застройщика ²¹	

Расчёт норматива Н1 застройщика АО ИНТЕКО, в рублях

Строка баланса	Наименование строки	Значение строки Баланса (Сумма активов)	Значение строки Баланса (Сумма обязательств)	Норматив (не менее 1)
3 квартал 2022				
1600	Актив баланса	54 802 763 000		2,00
15201	Обязательства Застройщика по договорам долевого строительства (за исключением счетов эскроу)		27 383 204 000	
итого		54 802 763 000	27 383 204 000	

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

$$Н1 = \frac{А}{О},$$

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.

Норматив обеспеченности обязательств

Норматив обеспеченности обязательств рассчитывается по следующей формуле:

$$Н1 = А / О,$$

где А - стоимость активов застройщика;

О - сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства, которая определяется исходя из цены договора участия в долевом строительстве.

Никаких других рекомендаций по расчету данного коэффициента Инструкция не дает. Следовательно, можно предположить, что:

А - показатель строки 300 по графе 4 бухгалтерского баланса;

О - кредитовое сальдо по счету 86 "Целевое финансирование" по состоянию на конец каждого квартала.

Напомним, что баланс заполняется в тыс. либо в млн руб. Поэтому для выполнения расчета оба показателя (А и О) должны быть исчислены в одинаковых единицах измерения. Итак, частное от деления валюты баланса (в рублях) на кредитовый остаток по счету 86 должно составлять не менее 1.

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

$$Н1 = \frac{А}{О},$$

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.

Расчёт норматива Н2 застройщика АО ИНТЕКО, в рублях

Имя норматива	3 квартал 2022				Норматив (не более 1)
	Строка баланса	Наименование строки	Значение строки Баланса (Сумма активов)	Значение строки Баланса (Сумма обязательств)	
Норматив целевого использования средств	1100	Итого "Внеоборотные активы"	10 576 714 000		0,46
	1230	Дебиторская задолженность	3 773 226 000		
	12303	Дебиторская задолженность участников долевого строительства			
	12311	Средства, направленные на строительство объектов долевого строительства	-262 901 000,00		
	12321	Средства, направленные на строительство объектов долевого строительства	-1 648 265 000,00		
	1240	Финансовые вложения	146 096 000		
	1400	Долгосрочные обязательства		4 227 981 000	
	1500	Краткосрочные обязательства		44 244 385 000	
	15201+15202	Обязательства застройщика по договорам долевого участия		-27 191 981 000	
	1300	Чистые активы		6 330 397 000	
	ИТОГО			12 584 870 000,00	

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

$$Н2 = \frac{Ан}{(Д + ЧА)},$$

где:

Ан - 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), рублей.