

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА РАСЧЕТА НОРМАТИВА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И НОРМАТИВА ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ

В соответствии с пунктом 4 постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2018 г. № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости застройщика» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 53, ст. 8712) **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемый порядок расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2018 г. № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости застройщика».

2. Признать не подлежащими применению:

приказ Федеральной службы по финансовым рынкам от 30 ноября 2006 г. № 06-137/пз-н «Об утверждении инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 17 января 2007 г., регистрационный № 8760).

приказ Федеральной службы по финансовым рынкам от 3 декабря 2009 г. № 09-52/пз-н «О внесении изменений в инструкцию о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, утвержденную приказом ФСФР России от 30 ноября 2006 г. № 06-137/пз-н» (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2010 г., регистрационный № 15980).

Министр

В.В. Якушев

Утвержден
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от _____ № _____

**Порядок
расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого
использования средств, установленных постановлением Правительства
Российской Федерации от 26 декабря 2018 г. № 1683
«О нормативах финансовой устойчивости застройщика»**

1. Настоящий порядок определяет правила расчета застройщиком нормативов финансовой устойчивости его деятельности, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2018 г. № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости застройщика» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 53, ст. 8712): норматива обеспеченности обязательств, норматива целевого использования средств.

2. Информация, необходимая для расчета застройщиком нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности, формируется на основании данных его бухгалтерского учета.

Анализ соблюдения нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщиков осуществляется путем проведения соответствующего расчета на основании данных бухгалтерского учета застройщика, подлежащих раскрытию в его бухгалтерской (финансовой) отчетности, с учетом предусмотренного учетной политикой застройщика метода отражения выручки от реализации и с использованием данных аналитического учета активов и обязательств застройщика, обеспечивающего учет по каждому участнику долевого строительства и договору долевого строительства, связанных с привлечением денежных средств (включая жилищные сертификаты) участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по активам застройщика, находящихся в залоге, по обязательствам застройщика перед участниками долевого строительства и обязательствам участников долевого строительства перед застройщиком по внесению платежей в предусмотренный договором период, об оплате жилых помещений после ввода многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию.

3. Расчет нормативов обеспеченности обязательств и целевого использования средств осуществляется застройщиком ежеквартально по состоянию на последний день отчетного квартала.

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

$$H1 = \frac{A}{O}, \text{ где:}$$

A – стоимость активов застройщика, руб.;

O – сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства, руб. При этом обязательства застройщика перед участником долевого строительства определяются исходя из цены договора участия в долевом строительстве.

В случае если цена в таком договоре определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика, то для расчета норматива используется вся цена договора участия в долевом строительстве.

5. Норматив целевого использования средств (H2) рассчитывается застройщиком по следующей формуле:

$$H2 = \frac{A_n}{(D+ЧА)}, \text{ где:}$$

A_n – стоимость активов застройщика, не связанных со строительством, включающая в себя сумму следующих показателей: внеоборотные активы, дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупатели и заказчики), дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупатели и заказчики), краткосрочные финансовые вложения за вычетом стоимости активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа, руб.;

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

ЧА – стоимость чистых активов, определяемая как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации (все активы организации, за исключением дебиторской задолженности учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций) и величиной принимаемых к расчету обязательств организации (все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества), руб. В соответствии с пунктами 1, 4 – 6 Порядка определения стоимости чистых активов, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 августа 2014 г. № 84н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 14 октября 2007 г., регистрационный № 34299) в редакции приказа Министерства финансов Российской Федерации от 21 февраля 2018 г. № 30н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 13 марта 2018 г., регистрационный № 50332), объекты

бухгалтерского учета, учитываемые застройщиком на забалансовых счетах, при определении стоимости чистых активов к расчету не принимаются.