

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ФИНАНСОВЫМ РЫНКАМ

ПРИКАЗ

от 30 ноября 2006 г. N 06-137/пз-н

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНСТРУКЦИИ
О ПОРЯДКЕ РАСЧЕТА НОРМАТИВОВ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

Список изменяющих документов
(в ред. [Приказа](#) ФСФР РФ от 03.12.2009 N 09-52/пз-н)

В соответствии со [статьей 23](#) Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2006, N 30, ст. 3287) и [пунктом 4](#) Постановления Правительства Российской Федерации от 21.04.2006 N 233 "О требованиях к размеру собственных денежных средств застройщика, порядке расчета размера этих средств, а также нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 18, ст. 2001) приказываю:

1. Утвердить прилагаемую [Инструкцию](#) о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика.

Руководитель
О.В.ВЬЮГИН

Утверждена
Приказом Федеральной службы
по финансовым рынкам
от 30.11.2006 N 06-137/пз-н

**ИНСТРУКЦИЯ
О ПОРЯДКЕ РАСЧЕТА НОРМАТИВОВ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

Список изменяющих документов
(в ред. [Приказа](#) ФСФР РФ от 03.12.2009 N 09-52/пз-н)

I. Общие положения

1.1. Настоящая Инструкция определяет порядок расчета нормативов оценки финансовой

устойчивости деятельности застройщика: норматива обеспеченности обязательств, норматива целевого использования средств, норматива безубыточности.

В соответствии с пунктом 1 **статьи 2** Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" под застройщиком понимается юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Информация, необходимая для расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, формируется на основании данных его бухгалтерского учета и раскрывается в бухгалтерской отчетности.

Аналитический учет активов и обязательств должен обеспечить получение необходимой информации у застройщика по каждому участнику долевого строительства и договорам долевого строительства, связанным с привлечением денежных средств (включая жилищные сертификаты) участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по активам застройщика, считающимся находящимися 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 завершения и признании выручки от продажи.

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

Расчет норматива безубыточности осуществляется ежегодно по состоянию на последний день календарного года.

II. Порядок расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика

2.1. Норматив обеспеченности обязательств рассчитывается по следующей формуле:

$$H1 = \frac{A}{O},$$

где:

A - стоимость активов застройщика;

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

2.2. Норматив целевого использования средств рассчитывается по следующей формуле:

$$H2 = \frac{A_n}{D},$$

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;
(в ред. Приказа ФСФР РФ от 03.12.2009 N 09-52/пз-н)

Д - общая сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств застройщика, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве.
(в ред. Приказа ФСФР РФ от 03.12.2009 N 09-52/пз-н)

2.3. 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.
