Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15 мая 2019 г. N 278/пр "Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств"

В соответствии пунктом 4 постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2018 г. N 1683 "О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, N 53, ст. 8712; 2019, N 11, ст. 1143) приказываю:

1. Утвердить прилагаемый порядок расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств.

2. Признать не подлежащими применению:

приказ Федеральной службы по финансовым рынкам от 30 ноября 2006 г. N 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 N 8760);

приказ Федеральной службы по финансовым рынкам от 03.12.2009 N 09-52/пз-н "О внесении изменений в Инструкцию о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, утвержденную Приказом ФСФР России от 30.11.2006 N 06-137/пз-н" (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2010 г., регистрационный N 15980).

Министр В.В. Якушев

Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 июля 2019 г.
Регистрационный N 55327

Утвержден
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации,
от 15 мая 2019 г. N 278/пр

Порядок
расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств

1. Настоящий порядок определяет правила расчета застройщиком нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика: норматива обеспеченности обязательств, норматива целевого использования средств.

В соответствии с разделом III формы отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 октября 2018 г. N 656/пр (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 21 февраля 2019 г., регистрационный N 53857), сведения о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика предоставляются им в составе указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в соответствии с пунктом 6 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 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; 2018, N 53, ст. 8404).

2. Информация, необходимая для расчета застройщиком нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности, формируется на основании данных его бухгалтерского учета, договоров участия в долевом строительстве. Порядок получения сведений, необходимых для расчета нормативов обеспеченности обязательств и целевого использования средств определяется в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (Собрание

законодательства Российской Федерации, 2011, N 50, ст. 7344; 2018, N 49, ст. 7516) и Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99), утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. N 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации от 6 августа 1999 г. N 6417-ПК данный приказ не нуждается в государственной регистрации), с изменениями, внесенными приказами Министерства финансов Российской Федерации от 18 сентября 2006 г. N 115н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации от 27 октября 2006 г. N 01/9423-СВ данный приказ не нуждается в государственной регистрации) и от 8 ноября 2010 г. N 142н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации от 10 декабря 2010 г. N 01/28429-ДК данный приказ не нуждается в государственной регистрации).

3. С учетом требований пункта 6 Порядка предоставления застройщиком отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 октября 2018 г. N 656/пр, расчет нормативов обеспеченности обязательств и целевого использования средств осуществляется застройщиком ежеквартально по состоянию на последний календарный день отчетного периода.

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

$$H1 = \frac{А}{О} \quad ,$$

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.

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

$$H2 = \frac{Ан}{(Д + ЧА)} \quad ;$$

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.